

Université de Montréal

**La mixité d'usages verticale depuis une perspective habitante :  
étude de cinq produits immobiliers résidentiel et commercial montréalais récents**

par Elise Deborne

École d'urbanisme et d'architecture de paysage  
Faculté de l'aménagement

Mémoire présenté à la Faculté de l'aménagement en vue de l'obtention du grade de maîtrise en  
urbanisme

Septembre 2016

© Elise Deborne, 2016

## Résumé

La mixité d'usages est aujourd'hui, un principe clé de planification urbaine, considérée essentielle à la qualité, vitalité et durabilité des milieux urbains. Mais en pratique, celle-ci sert encore et surtout l'intensification – notamment sur un plan vertical – des secteurs de ville-centre au marché du logement tendu et foncier rare ; et même dans ce contexte, se heurte à une barrière culturelle. Il s'avère donc opportun de se pencher sur les avantages et contraintes – depuis une perspective habitante – de la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale (fonctions généralement considérées comme complémentaires et compatibles, et fréquemment combinées à l'échelle du bâtiment), et d'examiner les conditions dans lesquelles ces expériences sont manifestées. La recherche interroge, au cours d'entrevues semi-dirigées, dix résidents et six commerçants de cinq produits immobiliers à mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale montréalais récents. L'analyse met en évidence des retombées en termes de proximité aux commerces et services, vitalité économique, qualité du cadre bâti, vitalité locale, sentiment de sécurité et convivialité ; et discerne en parallèle, des conflits d'usages (direct), conflits d'échelle, conflit d'intérêts (indirect), et contraintes d'espace et d'usage. La recherche illustre une articulation entre échelles du produit immobilier et locale ; la difficile mise en œuvre d'une approche limitée à l'arrimage d'usages compatibles ; l'enjeu d'une intégration d'usages variés dans la capitalisation de synergies et prévention des conflits et contraintes ; et considère à cet égard l'opportunité que représente le règlement sur les usages conditionnels au Québec. Elle souligne également dans l'intégration en harmonie d'usages variés, l'importance après-coup, de la gestion du développement opérée.

## Mots-clés

Mixité d'usages verticale • Avantages et contraintes • Échelles • Complémentarité • Diversité • Compatibilité • Équilibre • Approche inclusive • Intégration • Gestion



## Abstract

Mixed use has become a key planning principle, promoted as essential for urban quality, vibrancy, and sustainability. However, in practice, mixed use remains mostly a tool for the intensification – notably on a vertical dimension – of inner-city districts with tight housing market and land scarcity. Still, in that context, it encounters cultural barriers. It is therefore appropriate to examine the opportunities and issues – from the perspective of occupiers – in vertically mixed residential and commercial development (functions usually considered as complementary and compatible, and frequently combined at the building scale), and the conditions in which such experiences arise. To address this, semi-structured interviews were conducted with ten residents and six retailers of five new vertically mixed residential and commercial properties located in Montreal. Benefits in terms of proximity to retail stores and services, economic vitality, quality of the built environment, vibrancy, perceived security and community life have been highlighted. Land-use conflicts (direct), conflicts *of scale*, conflict of interest (indirect), and space and use constraints have been discerned from the cross-case analysis. The study illustrates a dialectic relation between building-complex and local scales; the difficult task of implementing a mix limited to compatible functions; and the challenge of integrating various uses to capitalize on synergies and prevent conflict and constraints. In this last respect, the study considers the opportunity presented, in Quebec, by the *by-law on conditional use*. It also points out the significance afterwards of the property management in the harmonious integration of various uses.

## Keywords

Vertically mixed-use development • Opportunities and issues • Scales • Complementarity • Diversity • Compatibility • Balance • Inclusive approach • Integration • Management

# Table des matières

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Recension des écrits .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Mixité d'usages : Contextualisation .....</b>	<b>7</b>
1.1.1 De la ville traditionnelle à la ville contemporaine .....	7
1.1.2 Le regain de faveur de la mixité d'usages .....	9
<b>1.2 Vers une conceptualisation de la mixité d'usages : Regard synthétique sur la littérature.....</b>	<b>13</b>
1.2.1 Facettes et ambiguïtés de la mixité d'usages .....	13
1.2.2 Synthèse des variables repérées dans la littérature .....	20
<b>1.3 Mise en œuvre et rareté de la mixité d'usages (post-moderne) au Canada .....</b>	<b>22</b>
<b>1.4 Capitalisation de synergies, prévention des conflits et mise en œuvre de la mixité d'usages.....</b>	<b>27</b>
1.4.1 L'intégration d'usages variés en étroite proximité et en harmonie .....	27
1.4.2 Échelles de la mixité d'usages et changement cumulatif et incrémental .....	28
1.4.3 Gouvernance et expertise .....	32
1.4.4 Une mixité limitée à l'arrimage d'usages compatibles .....	33
<b>2. Objectifs et problématique de recherche.....</b>	<b>35</b>
<b>3. Méthodologie et présentation des cas à l'étude .....</b>	<b>37</b>
<b>3.1 Une étude de cas multiples.....</b>	<b>37</b>
<b>3.2 Une recherche empirique, qualitative et exploratoire .....</b>	<b>37</b>
<b>3.3 L'échantillon .....</b>	<b>38</b>
<b>3.4 Les cas à l'étude .....</b>	<b>40</b>
3.4.1 Le Roche Condominiums .....	40
3.4.2 La Place Simon-Valois .....	41
3.4.3 La coopérative d'habitation Funambule et l'épicerie .....	42

3.4.4	Le Louis Bohême .....	43
3.4.5	Le Quartier 54.....	44
<b>3.5</b>	<b>Les participants .....</b>	<b>46</b>
<b>3.6</b>	<b>Le recrutement et la conduite des entrevues.....</b>	<b>47</b>
<b>3.7</b>	<b>L'analyse.....</b>	<b>48</b>
<b>4.</b>	<b>Description de cas .....</b>	<b>49</b>
<b>4.1</b>	<b>Le Roche Condominiums.....</b>	<b>49</b>
4.1.1	L'offre en commerces et services .....	49
4.1.2	Clientèles et viabilité commerciale.....	50
4.1.3	Vie publique.....	51
4.1.4	Convivialité .....	52
4.1.5	Des activités commerciales discrètes et au risque d'incendie faible .....	53
4.1.6	Conflit d'intérêts .....	54
4.1.7	Le produit immobilier et ses contraintes.....	55
4.1.8	Cohabitation et gestion du produit immobilier .....	56
4.1.9	Valeurs immobilières et pression sur les activités .....	57
<b>4.2</b>	<b>La Place Simon-Valois.....</b>	<b>58</b>
4.2.1	L'offre en commerces et services .....	58
4.2.2	Vie publique.....	59
4.2.3	La boulangerie-café-fromagerie : une source de nuisances .....	61
4.2.4	Le produit immobilier et ses contraintes.....	61
4.2.5	Cohabitation et gestion du produit immobilier .....	63
4.2.6	Valeurs immobilière et polarisation sociale.....	64
<b>4.3</b>	<b>La coopérative d'habitation Funambule et l'épicerie.....</b>	<b>65</b>
4.3.1	L'offre en commerces et services .....	65
4.3.2	Diversité et vie publique .....	66
4.3.3	L'épicerie : une source de nuisances.....	68
4.3.4	L'insonorisation .....	69
4.3.5	Le produit immobilier et ses contraintes.....	69
4.3.6	Gestion du produit immobilier.....	71
4.3.7	Le choix et la contrainte du lieu de résidence.....	72

<b>4.4 Le Louis Bohème .....</b>	<b>74</b>
4.4.1 L'offre en commerces et services .....	74
4.4.2 Clientèles et viabilité commerciale.....	75
4.4.3 Conflit d'intérêts .....	76
4.4.4 Commerces, diversité et vie publique .....	77
4.4.5 L'indépendance entre installations à l'usage des commerçants et des résidents.....	77
4.4.6 Le produit immobilier et le manque de convivialité.....	78
4.4.7 Densité .....	79
4.4.8 Gestion du produit immobilier .....	80
<b>4.5 Le Quartier 54.....</b>	<b>81</b>
4.5.1 L'offre en commerces et services .....	81
4.5.2 Clientèles et viabilité commerciale.....	83
4.5.3 Vie publique et sentiment de sécurité.....	84
4.5.4 Le produit immobilier et ses contraintes.....	84
4.5.5 L'espace restreint alloué au stationnement.....	85
4.5.6 Le produit immobilier et le manque de convivialité.....	86
4.5.7 Gestion du produit immobilier .....	86
<b>5. Repères pour comprendre et produire la mixité d'usages verticale : Une discussion .....</b>	<b>88</b>
<b>5.1 Typologie des avantages et contraintes associés à la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale .....</b>	<b>88</b>
5.1.1 Proximité aux commerces et services .....	88
5.1.2 Vitalité économique locale .....	90
5.1.3 Qualité du cadre bâti, vitalité, sentiment de sécurité et convivialité.....	92
5.1.4 Conflits d'usages directs.....	94
5.1.5 Conflits d'échelle.....	95
5.1.6 Conflit (d'intérêts) indirect.....	98
5.1.7 Contraintes d'espace et d'usage .....	99
<b>5.2 L'intégration en harmonie d'usages variés .....</b>	<b>102</b>
5.2.1 Complémentarité, compatibilité et mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale.....	102

5.2.2	Conceptualisation autour des notions de fonction et d'usage .....	105
5.2.3	Indépendance entre installations à l'usage des commerçants et des résidents .....	108
5.2.4	L'insonorisation entre usages.....	108
5.2.5	L'intégration des usages.....	109
5.2.6	Le règlement sur les usages conditionnels : outil au service d'une mixité d'usages inclusive ? .....	110
5.2.7	Gestion du développement .....	111
<b>Conclusion.....</b>		<b>114</b>
<b>Bibliographie .....</b>		<b>i</b>
<b>Annexe 1 : Schéma de synthèse - Le jeu de relations entre facteurs et effets de la mixité d'usages.....</b>		<b>v</b>
<b>Annexe 2 : Les guides d'entrevues .....</b>		<b>vi</b>
<b>Annexe 3 : Le certificat d'éthique.....</b>		<b>x</b>
<b>Annexe 4 : Le message d'approche (dépliant et affiche) .....</b>		<b>xi</b>
<b>Annexe 5 : Le formulaire de consentement pour la participation à la recherche .....</b>		<b>xii</b>

## Liste des figures et tableau

Figure 1. Localisation des produits immobiliers retenus .....	39
Figure 2. Le Roche Condominiums – Localisation .....	40
Figure 3. La place Simon-Valois – Localisation.....	41
Figure 4. La coopérative d’habitation Funambule et l’épicerie – Localisation .....	42
Figure 5. Le Louis-Bohème – Localisation .....	43
Figure 6. Le Quartier 54 – Localisation .....	45
Tableau 1. Détail des codes attribués et bref profil des participants .....	46
Figure 7a. Conceptualisation autour de l’usage : le cas du bar .....	106
Figure 7b. Conceptualisation autour de l’usage : la boulangerie-café-fromagerie (cas PSV).....	106
Figure 7c. Conceptualisation autour de l’usage : l’épicerie de grande surface (cas CF).....	107
Figure 7d. Conceptualisation autour de l’usage : les petites boutiques (cas RC) .....	107

## Remerciements

Ce mémoire est l'aboutissement d'une entreprise tout à fait inédite pour moi, qui n'aurait été la même sans l'encadrement, les conseils, le soutien et l'écoute qui m'ont accompagné tout au long de cette démarche.

A cet égard, je tiens à exprimer ma profonde gratitude, tout particulièrement, à mon directeur de recherche, Juan Torres, pour sa direction irréfutable mais aussi son soutien, sa disponibilité et ses encouragements.

Je dois également beaucoup à l'ensemble des personnes qui ont bien voulu participer à cette étude, qui ont fait preuve d'intérêt et d'enthousiasme à l'égard du projet et y ont consacré du temps.

Je tiens à remercier, tout aussi spécialement, Louison, ma partenaire de recherche mais amie avant tout, Valentine et Céline qui me semble avoir vécu cette expérience tout autant que moi pour un temps, Claudie pour ses encouragements et pensées inattendues, Krysta pour m'avoir apporté un véritable support moral durant ces longues sessions d'étude passées ensemble, Scott et Marlow pour leurs propositions concernant l'*abstract*.

Je remercie très sincèrement ma famille et tous les amis qui m'ont prêté une oreille attentive, soutenu et encouragé au fil de ces trois années de rédaction.

Je remercie enfin l'Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier pour avoir financé ce projet.

*Mixité : état, caractère de ce qui est mixte.*

*Mixte : en latin mixtus, du verbe miscere qui signifie mélanger.  
Qui comprend deux ou plusieurs éléments de nature différente.  
(Synonyme : combiné, complexe, composé, hétérogène, etc.) (CNRTL, s.d.).*

## **Introduction**

L'appauvrissement des conditions de vie qui accompagne la révolution industrielle des villes pave la voie à une ségrégation des fonctions dans un souci, entre autres, de sécurité, de santé publique et de bien-être (Boyer, 1983, 1978, dans Newman et Kenworthy, 1999; Grant, 2007; Herndon, 2011). Mais les effets néfastes de l'urbanisme moderne se font rapidement constater ; et la mixité d'usages, considérée alors comme essentielle à la qualité, vitalité et durabilité des milieux urbains (Rowley, 1996; Grant, 2002; Hoppenbrouwer et Louw, 2005), se retrouve avancée comme principe de planification urbaine post-moderne (Grant, 2002, 2007; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009; Grant et Perrott, 2011).

Le concept de mixité d'usages peut sembler à première vue relativement simple, généralement employé pour désigner l'arrimage d'usages distincts, à l'échelle d'ensembles urbains de tailles variables (Herndon, 2011) ; la mixité d'usages verticale correspondant à leur distribution sur différents étages d'un développement. Néanmoins, un simple survol des définitions et exercices de conceptualisation repérés dans la littérature permet de constater sa réelle complexité.

Les notions même de fonction et d'usage, voire d'*activité*, apparaissent ambiguës. Le Centre de Collaboration Nationale sur les Politiques Publiques et la Santé (CCNPPS, s.d.) au Québec indique : « La mixité fonctionnelle ou mixité des usages réfère habituellement au degré de diversité des usages (résidentiel, commercial, industriel, institutionnel, etc.) présents sur un territoire donné. » (CCNPPS, s.d.)



Distinctement, l'organisme Collectivitesviables.org (s.d.) définit la mixité des activités comme « la présence de différentes activités dans un même lieu : activités résidentielles et socioéconomiques (bureaux, commerces, institutions, services publics, parcs, etc.) », et précise :

La mixité des activités d'un lieu entraîne l'utilisation de ce dernier à différentes fins (mixité d'usages) et est une condition essentielle à ce que l'entité urbaine à laquelle appartient ce lieu exerce une diversité de fonctions et devienne un milieu de vie complet. (Collectivitesviables.org, s.d.)

Hoppenbrouwer et Louw (2005) illustrent ce flou :

*what is a function? CIAM advocated four main functions of cities: housing, employment, recreation and transport. As one defines mixed-use as the opposite of CIAM-town planning then a mix of two or more of these functions can be defined as mixed-land use. However, in the mixed-use literature many more functions are discerned.* (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 970)

Evans, Aiesha et Foord (2009) confirment : « Attempts to develop a generic definition of mixed or multifunctional land use have relied on an exclusive list of land use elements (Rodenburg and Nijkamp, 2007) – residential, work and business, infrastructure, recreation and culture and so on » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 194).

Laudati et al. (2009) distinguent trois types de mixité : la mixité sociale, puis la mixité de l'habitat et pour finir la mixité fonctionnelle (Laudati, Boulekbache, Khainnar, Becue et Rousseau, 2009). D'après Van de Walle et al. (2007), en France, la mixité (urbaine) se retrouve néanmoins généralement déclinée en deux volets complémentaires dans les politiques de renouvellement urbain :

- D'une part, la mixité sociale, soit le mélange des populations (mixité des groupes sociaux, si ce n'est des groupes ethniques et/ou des groupes d'âge et de générations...), qui souvent va de pair et, même, suppose la diversité des types de logements (logements sociaux / logements locatifs à loyer intermédiaire / logements destinés à l'accession à la propriété...) ;
- D'autre part, la mixité fonctionnelle, soit la combinaison dans un même espace de plusieurs fonctions urbaines, qui induit la diversité des activités et, par suite, l'imbrication des usages. (Van de Walle, Bouazza, Dujin et Robin, 2007, p. 35)

Selon les auteurs, la mixité sociale est bien présente dans la littérature française, mobilisée « notamment pour critiquer l'ambiguïté de la notion<sup>1</sup> et son utilisation par les politiques publiques » (Van de Walle, Bouazza, Dujin et Robin, 2007, p. 7). Les écrits consacrés à la mixité fonctionnelle sont plus rares. Celle-ci apparaît d'ailleurs comme « outil au service de la mixité sociale lorsqu'elle s'inscrit dans une politique d'intégration économique et sociale des habitants des quartiers relégués » (Van de Walle, Bouazza, Dujin et Robin, 2007, p. 35). Van de Walle et al. (2007) remarquent néanmoins que « la mixité fonctionnelle s'affirme progressivement de façon autonome, comme un objectif en soi, dans le cadre d'un projet d'aménagement global des territoires » (Van de Walle, Bouazza, Dujin et Robin, 2007, p. 36).

Ainsi, Grant (2002) envisage plutôt la mixité d'usages comme un concept à (au moins) trois degrés. Le premier correspondrait à l'intensification, soit la diversification des options disponibles, au sein d'une catégorie d'usages donnée. L'auteure donne pour exemple la mixité des formes et modes de tenure dans l'habitat, et dans cette perspective, considère la mixité sociale comme effet :

*if we believe that households choose housing type based on life-cycle stage or income level, then we could argue that mixing types of housing brings different households together (Vischer, 1984). This is the aim of social mix, a popular concept in the 1970s.* (Grant, 2002, p. 73)

Le second degré consisterait à accroître la diversité d'usages dans le tissu urbain en encourageant une mixité d'usages compatibles. L'auteur illustre ce degré par l'exemple d'usages résidentiels, commerciaux et de bureaux :

*For instance, adding high-density residential uses to commercial and office districts may prove compatible because residents who live near businesses may patronize or work in those businesses. Their presence could enliven the area after work hours, creating new business opportunities.* (Grant, 2002, p. 73)

Le troisième degré consisterait en l'intégration d'usages généralement ségrégués. Grant (2002) spécifie à ce sujet :

*Bringing categories of use together in proximity may require overcoming regulatory barriers. For instance, jurisdictions often require spacing or buffers between heavy industry and other urban uses. Such separations reflect concerns about environmental impacts, noise, or traffic. In larger cities, economic patterns (more than government regulation) also contribute to the development of special areas*

---

<sup>1</sup> Portée par les valeurs et représentations collectives qui structurent la société et donc fortement connotée idéologiquement (Avenel, 2005; Genestier, 2010).

*(e.g., a “garment district”). While integrating some segregated uses may prove desirable and possible, the term compatible recognizes that not all uses mix well. (Grant, 2002, p. 73)*

Pour finir, selon Laudati et al. (2009), « la notion de mixité a progressivement remplacé celle de diversité ». A la différence de la seconde, qui est considérée comme semblable à « l'hétérogénéité, la pluralité, la variété » et en opposition « à la ressemblance, à la monotonie », les auteurs soutiennent que la mixité réfère à « une action, celle de mélanger, de mixer » (Laudati, Boulekbache, Khainnar, Becue et Rousseau, 2009, p. 8). Mais dans une analogie de la ville à l'organique<sup>2</sup>, Penn, Perdikogianni et Motram (2009) distinguent diversité et mixité d'une manière quelque peu différente :

is diversity equivalent to 'mixing' – mixing of uses, mixing of cultures, mixing of economies? [...] our experience of recently planned 'mixed-use' development suggests not. There seems to be more structure to diverse urban areas than would be implied by a mere random mixing of uses or forms. (Penn, Perdikogianni et Motram, 2009, p. 221)

Plan Urbanisme Construction et Architecture (PUCA) souligne l'idée générale à la base du concept :

Les termes employés varient : mixité fonctionnelle, mixité urbaine, diversité des fonctions, mixité des usages ; mais ils témoignent d'une démarche critique du zonage, attribuant un espace autonome pour chaque fonction essentielle. (PUCA, 2012, p. 3)

Néanmoins, le présent survol<sup>3</sup> illustre un flou, un manque de consensus sur le sujet, qui demande clarification, et à laquelle ce mémoire tente de répondre au terme de l'analyse.

En pratique, la mixité d'usages est encore loin de constituer la règle en matière de développement. Elle sert surtout l'intensification graduelle – notamment sur un plan vertical – des secteurs de ville-centre au marché du logement tendu et au foncier rare (Grant, 2002 ; Grant et Perrott, 2011) ; et même dans ce contexte, où les modes de vie sont considérés comme lui

---

<sup>2</sup> Penn, Perdikogianni et Motram (2009) expliquent :

*there is a current orthodoxy that the basis of resilience of an ecosystem lies in its diversity (Wilson, 1992). This idea has been adopted in the field of urban planning and design, and has been highly influential, both in policy formation and in design culture. It is perhaps the most important principle behind post-modern planning, linking it to contemporary design. (Penn, Perdikogianni et Motram, 2009, p. 219)*

<sup>3</sup> Ce survol a pour seul objectif d'illustrer la diversité de considérations relatives au concept. Il ne s'agit pas d'une revue exhaustive ou analytique.

étant plus favorables, se heurte à une barrière culturelle (Rowley, 1996; Coupland, 1997, dans Herndon, 2011; Grant, 2002).

Rowley écrit dans cette mesure : « *clearly understanding of the issues involved remains limited. [...] whilst the potential of mixed-use development in revitalising cities and creating sustainable living patterns has been highlighted, it sometimes seems that nostalgia and propaganda are overtaking research and analysis.* » (Rowley, 1996, p. 85) Il identifie dans le phénomène de mixité d'usages, le jeu de « variables » (Rowley, 1996, p. 87) ou « conditions spécifiques, locales » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 193), et indique alors : « *Mixed-use development can promote urban quality, making settlements more attractive, liveable, memorable and sustainable; but we need to be clear about the kind of settings and situations in which such objectives are best realised.* » (Rowley, 1996, p. 94-95)

Evans, Aiesha et Foord (2009) avancent : « *by generating new knowledge of the range of interactions that take place in mixed-use neighbourhoods, the concerns that different stakeholders express can be addressed* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 214) ; et dans la lignée de Rowley (1996), appellent « à poursuivre la recherche pour déterminer les facteurs et leur poids » en jeu dans un développement mixte durable (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 214-215).

Il apparaît donc opportun de se pencher dans une démarche exploratoire et empirique, sur les avantages et contraintes – depuis une perspective habitante<sup>4</sup> – de la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale : fonctions généralement considérées comme complémentaires et compatibles<sup>5</sup> (Grant, 2002) et couramment combinées à l'échelle du bâtiment (Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009) ; de s'intéresser également aux conditions dans lesquelles ces avantages et contraintes surviennent. La recherche interroge dans cet objectif, des résidents et commerçants de cinq produits immobiliers à mixité verticale résidentielle et commerciale montréalais récents<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> La notion d'habiter renvoie à l'occupation habituelle d'un lieu (Mathieu et al., 2003, dans Blanc, 2010), et dans cette mesure, à une variété d'environnements « qui dépasse[nt] le seul lieu où l'on loge. On peut ainsi habiter un lieu de travail, un espace public, un transport en commun. » (Pattaroni, Kaufmann et Rabinovich, 2009, p. 5). Dans cette perspective, le terme habitant recouvre dans la présente recherche résidents et commerçants du produit immobilier.

<sup>5</sup> Selon Grant (2002), des usages compatibles sont non-confliktuels et, éventuellement, donne lieu à la capitalisation de synergies.

<sup>6</sup> Dans l'optique d'évaluer une pratique de mixité d'usages contemporaine.

Le mémoire est composé de cinq chapitres : la recension des écrits débute par une contextualisation du phénomène, procède à une synthèse des définitions et conceptualisations de la mixité d'usages repérées, fait le point sur la mise en œuvre – et rareté – de la mixité d'usages au Canada, et expose – dans un souci d'acceptabilité publique – quelques pistes de réflexion sur ses objectifs et mise en œuvre ; objectifs et problématique de recherche, puis méthodologie et cas à l'étude sont présentés en deuxième et troisième chapitres ; une description des cas est faite en quatrième chapitre ; enfin, le cinquième et dernier chapitre offre une lecture transversale et synthétique des résultats et permet la mise en relief de repères pour comprendre et produire la mixité d'usages.

## 1. Recension des écrits

### 1.1 Mixité d'usages : Contextualisation

#### 1.1.1 De la ville traditionnelle à la ville contemporaine

*Before the industrial revolution, describing buildings as multi-use would have seemed irrelevant. Such buildings existed as a matter of course and were integrated into the fabric of European towns and cities. They have been built and used by and for centuries. (Zeidler, 1985, p. 11, dans Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 190)*

Bien que la mixité d'usages puisse être envisagée comme concept post-moderne<sup>7</sup>, la cohabitation des diverses fonctions urbaines est intrinsèque à la ville. Dans la *ville traditionnelle* (ou *walking city*), la marche constitue le principal mode de déplacement (Newman et Kenworthy, 1999; Morris, 1994, dans Herndon, 2011) ; limitant à la fois la taille de la ville, et l'espace réservé à chaque usage. La ville traditionnelle est alors compacte, dense et essentiellement mixte (Newman et Kenworthy, 1999; Herndon, 2011). Cette mixité se traduit par l'arrimage dans un grain fin d'une grande variété d'usages puisque lieux de résidence, de travail, d'échange, de sociabilité et de culte doivent être accessibles à pied, quotidiennement, par tout citoyen (Grant, 2007; Herndon, 2011). Généralement, lieux de résidence et d'activité se côtoient à l'échelle du bâtiment puisque de nombreux citoyens exercent leur activité à même leur lieu de vie (Herndon, 2011).

Mais l'image de la ville traditionnelle et de ses attributs se détériore à partir du 19<sup>e</sup> siècle. La révolution industrielle entraîne un bouleversement du tissu urbain et son lot associé de nuisances (Newman et Kenworthy, 1999; Herndon, 2011). Les industries qui se disséminent dans les quartiers génèrent bruit, odeurs nauséabondes et pollution visible de l'eau comme de l'air (Fisherman, dans Calthorpe et Fulton, 2001). Les infrastructures sanitaires ne suffisent pas à

---

<sup>7</sup> En opposition à la ségrégation des fonctions prônée par l'urbanisme moderne.

supporter le poids croissant d'urbains et ne peuvent prévenir l'insalubrité, le manque d'hygiène et la propagation de maladies. La densité de population est mise en cause dans la perception d'une trop forte promiscuité, d'un accroissement de l'insécurité et d'un appauvrissement du sentiment d'appartenance à une communauté (Fisherman, dans Calthorpe et Fulton, 2001). Densité et mixité d'usages sont alors connotées négativement (Jackson, 1985, Mumford, 1961, dans Herndon, 2011).

Dans un souci de santé publique, de sécurité et de bien-être (Boyer, 1983, 1978, dans Newman et Kenworthy, 1999; Grant, 2007; Herndon, 2011), se développe une approche au zonage imposant des standards de densité et séparant les usages jugés incompatibles<sup>8</sup> (Grant, 2007) ; de même que se répand une culture anti-urbaine en quête de faible densité (Williams, 1985, dans Newman et Kenworthy, 1999). L'aspiration croissante des citoyens d'échapper à la ville industrielle est supportée, d'abord, par des innovations en matières de transport (Herndon, 2011). Le développement des transports de masse<sup>9</sup> permet un allongement du trajet quotidien entre lieux de résidence et de travail, et se traduit par une croissance urbaine et réduction de la densité en ville-centre (Newman et Kenworthy, 1999) ; la *transit city* reste néanmoins concentrée le long de ses voies de communication. Mais l'explosion du réseau routier et la démocratisation de l'automobile à partir des années 1920-1930 vont permettre un développement diffus de la ville ; l'*auto city* s'étale dans la mesure où aucune contrainte physique ne s'y oppose (Newman et Kenworthy, 1999). Après-guerre, les promoteurs immobiliers acquièrent un rôle grandissant dans une production dorénavant massive de la ville, et la conjoncture économique est favorable à l'accès à la propriété d'une classe moyenne croissante. Dans ce contexte, les ménages s'éloignent de la ville-centre pour s'installer en périphérie, dans des quartiers exclusivement résidentiels et à faible densité. Les avantages sont nombreux : les ménages ne subissent plus le bruit et la pollution des activités industrielles, l'agitation des zones commerçantes ; ils accèdent à des logements plus grands, adjoints de jardins privés, et qui détachés les uns des autres, favorisent

---

<sup>8</sup> Le premier règlement général de zonage est crédité, dans le contexte nord-américain, à la ville de New-York (1916). McIntyre note néanmoins dans le courant du *housing reform movement* des expériences antérieures en la matière ; imposant des limites d'étages et de densité, et prohibant des usages tels que laveries ou boulangeries en sous-sols pour le risque d'incendies qu'ils représentent. Il évoque notamment le règlement adopté à Modesto (Californie) en 1895 qui prohibe laveries et bains publics dans les secteurs résidentiels ; et celui de Los Angeles, adopté en 1909, qui divise la ville en secteurs résidentiels ou industriels (McIntyre, 1985).

<sup>9</sup> Une extension de la ville-centre est permise par l'implantation d'un tramway électrique le long de ses rues principales et le développement du train donne lieu à la constitution de centres secondaires autour des stations de son réseau.

une cohabitation plus sereine entre voisins (Herndon, 2011). Les usages de même fonction sont regroupés pour des raisons de commodité, rente foncière et croissance économique : les industries sont relocalisées dans des parcs industriels périphériques ; les centres commerciaux se distribuent dans le tissu urbain ; et les activités tertiaires, attirées par la rente de localisation, se concentrent en ville-centre ou *edge cities* (Grant, 2007; Garreau, 1991).

La ville contemporaine peut être envisagée comme une superposition des *walking, transit et auto cities* (Newman et Kenworthy, 1999). Toutefois, l'incomparable croissance urbaine au cours du siècle dernier, permise par la combinaison de facteurs exposée précédemment, a donné prédominance à l'*auto city* dans le paysage urbain. Les caractéristiques de la ville se sont inversées : les usages sont rarement combinés à l'échelle du bâtiment ; plus généralement, la ville est étalée, majoritairement ségréguée et à faible densité (Herndon, 2011).

### 1.1.2 *Le regain de faveur de la mixité d'usages*

Les effets néfastes de l'urbanisme moderne commencent à se faire constater à partir des années 1960. Dans ce contexte, la mixité d'usages connaît un regain de faveur : d'abord dans la mouvance néo-traditionnelle – Jane Jacobs faisant figure de pionnière avec la publication de son ouvrage *The Death and Life of Great American Cities* (1961) dans lequel elle fustige l'urbanisme moderne et met en jeu la mixité d'usages dans la production de villes et quartiers animés ; puis, dans le paradigme du développement durable et théories associées<sup>10</sup> (Grant, 2002; Grant, 2007; Herndon, 2011).

La fuite des classes moyennes, le développement en centre-ville de quartiers d'affaires et autres projets de rénovation urbaine, et la multiplication des grandes surfaces et centres commerciaux se sont accompagnés d'une perte d'animation et réduction du sentiment de sécurité (du moins en dehors des heures d'activité) en centre-ville (Newman et Kenworthy, 1999; McIntyre, 1985), d'une baisse de marché des commerces – de centre-ville et autres rues principales (Vivre en ville, 2004; McIntyre, 1985), de la dégradation de la qualité de vie des populations à faibles revenus

---

<sup>10</sup> i.e. Nouvel Urbanisme, Smart Growth et autres théories du *community design* (voire section Mise en œuvre et rareté de la mixité d'usages (post-moderne) au Canada, p. 29)



captives des quartiers centraux paupérisés (Vivre en ville, 2004; McIntyre, 1985) ou de leur déplacement forcé par la rénovation urbaine (McIntyre, 1985).

La généralisation d'une mobilité individuelle a permis le développement de tissus monofonctionnels à faible densité et, par ce biais, un étalement urbain consommateur d'espaces vierges et de zones naturelles fragiles (Herndon, 2011).

L'étalement urbain est marqué par le développement de communautés conformes, excluant les plus défavorisés et marginalisés (Fisherman, dans Calthorpe et Fulton, 2001; Vivre en ville, 2004). Il requiert un niveau d'investissement toujours plus élevé pour permettre l'extension des infrastructures en réseau (voirie, égouts et aqueducs) et la construction d'équipements publics nécessaires aux nouveaux territoires urbanisés. Les agglomérations font face à de grandes difficultés pour offrir de nouvelles infrastructures comme entretenir celles existantes (Frost, 1991, dans Newman et Kenworthy, 1999; Herndon, 2011). On observe un affaiblissement des systèmes de transport collectif se traduisant par l'isolement de communautés (Herndon, 2011).

Enfin, étalement urbain, ségrégation des fonctions et conception de zones d'activités essentiellement accessibles par automobile ont favorisé une dépendance à celle-ci (Newman et Kenworthy, 1999; Dupuy, 1999), dont les conséquences sont nombreuses sur les plans environnementaux, sociaux et économiques : pollution de l'air, émission de gaz à effet de serre, consommation d'énergie (Newman et Kenworthy, 1999; Dupuy, 1999), congestion du trafic et difficulté à stationner résultant des déplacements pendulaires (McIntyre, 1985), temps de déplacement de plus en plus longs pouvant dépasser le raisonnable (Newman et Kenworthy, 1999), inégalité sociale face à la mobilité (e.g. enfants, seniors) (Grant, 2002), ou encore augmentation des maladies chroniques associées à la diminution des déplacements actifs comme l'obésité, les maladies cardiaques, le diabète ou l'asthme (Dannenberg, 2007, dans Herndon, 2011).

Dans ce contexte, la mixité d'usages se retrouve avancée comme stratégie dans la résolution d'enjeux variés (Vivre en ville, 2004). Elle est envisagée comme manière de réduire les besoins de voyager. En effet, la concentration d'usages variés (lieux de résidence, de travail, commerces et services, etc.) favoriserait les déplacements actifs et la combinaison de déplacements

automobiles<sup>11</sup> (Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Smart Growth Network, 2011, dans Herndon, 2011).

La mixité d'usages verticale (i.e. la distribution d'usages variés sur différents étages d'un développement, nous y reviendrons plus loin) est perçue par ailleurs comme un atout à la qualité des cadres bâtis : les commerces en rez-de-chaussée contribuant à la variété et complexité des façades, à la définition horizontale et verticale de la rue et donc au confort des promeneurs ; la transparence des vitrines favorisant leur stimulation (Jacobs et Appleyard, 1987). La mixité d'usages induirait de plus, une fréquentation locale à des fins variées et distribuée dans le temps – en journée, soirée et fin de semaine (Jacobs, 1961, dans Rowley, 1996; Grant, 2002; Hoppenbrouwer et Louw, 2005). Elle contribuerait donc à la diversité, attractivité et vitalité urbaine (Jacobs, 1961, dans Rowley, 1996; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; DoE, 1995a, Smart Growth Network, 2011, dans Herndon, 2011). En « affectant le nombre et l'attitude des piétons », elle contribuerait au sentiment de sécurité perçu par ses usagers (Smart Growth Network, 2011, dans Herndon, 2011, p. 26). Elle induirait également une convivialité locale : « *It helps streets, public spaces, and pedestrian-oriented retail again become places where people meet, attracting pedestrian back onto the street and helping revitalize community life.* » (Smart Growth Network, 2011, dans Herndon, 2011, p. 26)

Le *Smart Growth Network* (2011) énumère :

*Commercial uses in close proximity to residential areas are often reflected in higher property values, and therefore help raise local tax receipts. Businesses recognize the benefits associated with areas able to attract more people, as there is increased economic activity when there are more people in an area to shop. In today's service economy, communities find that by mixing land uses, they make their neighbourhoods attractive to workers who increasingly balance quality of life criteria with salary to determine where they will settle.* (2011, dans Herndon, 2011, p. 26)

Parallèlement, pour Grant (2002), la mixité dans l'habitat – formes et modes de tenure – (considérée comme part de la mixité d'usages) permet « *a greater range of options (rather than just detached homes)* » dans le choix de résidence des ménages et « *could increase affordability and equity by reducing the premium that exclusive, segregated areas enjoy* » (Grant, 2002, p. 72).

---

<sup>11</sup> Voir la théorie des *efficient traffic systems* de Priemus, Nijkamp et Dieleman (2000, p. 99, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005) et la théorie de Yang concernant les *multi-purpose trips* (2001, dans Penn, Perdikogianni et Motram, 2009).

La mixité d'usages procurerait donc une base d'utilisateurs diverse et suffisante pour supporter les commerces ; mais aussi les emplois, les infrastructures et services publics locaux, et notamment un système de transport collectif efficace (Grant, 2002; Smart Growth Network, 2011, dans Herndon, 2011).

Elle pourrait (en supportant les déplacements actifs et un système de transport collectif) favoriser une diminution de la dépendance à l'automobile et de ses dérives (Grant, 2002; Herndon, 2011).

Elle pourrait contribuer à une plus grande équité fiscale, sociale, territoriale, et à la cohésion (Vivre en ville, 2004).

Enfin, conjuguée à des mesures de protection des zones non-bâties, la mixité d'usages favoriserait l'intensification du tissu urbain, la compacité des villes et la conservation des milieux (Vivre en ville, 2004; Herndon, 2011).

Hoppenbrouwer et Louw (2005) distinguent et résument : « *As well as a theory of good urban form, mixing use forms part of a wider strategy for sustainable development.* » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 968)

La littérature met toutefois en garde : « *The design and management of some mixed-use schemes mean they offer few of the benefits associated with traditional mixed-use areas* » (Rowley, 1996, p. 85) ; « *while some of the advantages of mixed-use can be accepted as absolute, others may or may not be true in certain circumstances* » (Coupland, 1997, dans Herndon, 2011, p. 26). Les vertus attribuées à la mixité d'usages ne peuvent donc, systématiquement, être tenues pour acquises.

## 1.2 Vers une conceptualisation de la mixité d'usages :

### Regard synthétique sur la littérature

Rowley (1996) qualifie la mixité d'usages de concept « ambigu ». Herndon met alors en cause « les divergentes perspectives des parties impliquées dans le débat » :

*The ambiguity surrounding what does and does not constitute mixed-use development most likely arises from the competing perspectives of the parties involved in the debate. Developers view the concept from the project level and often consider any development which contains more than one use as a mixed-use project. Planners typically have a larger frame of reference, but seem to care less about the details of the definition and more about the intent behind the concept. Experts and academics push for a more specific definition both for research purposes and also with the goal of reducing the chances of the concept being tarnished by failed projects which don't actually embody the key principles of mixed-use development (Popovec, 2006). (Herndon, 2011, p. 12)*

Rowley (1996) parle également de concept « multi-facettes », et identifie notamment dans le phénomène de mixité d'usages, le jeu de « variables ». Alors que pour Coupland, « *some of the advantages of mixed-use [...] may or may not be true in certain circumstances* » (1997, dans Herndon, 2011, p. 26) ; Rowley précise : « *A particular mixed-use development situation is a product of [...] variables and issues and opportunities vary in different mixed-use situations.* » (1996, p. 87). Evans, Aiesha et Foord notent pour leur part : « *the practice is not homogeneous and [...] local/specific conditions need to be taken into account* » (2009, p. 193).

Ces facettes et ambiguïtés sont mises en perspective dans la présente section, synthèse croisée des définitions et conceptualisations repérées dans la littérature.

#### 1.2.1 Facettes et ambiguïtés de la mixité d'usages

Pour Rowley, « *mixed-use development is an ambiguous, multi-faceted concept but essentially it is an aspect of the internal texture of settlements* » (1996, p. 86). Selon Herndon (2011), il est généralement reconnu que la mixité d'usages est destinée et aménagée en premier lieu pour le piéton et requiert ainsi un tissu relativement serré, une occupation du sol relativement intensive et une perméabilité de la trame urbaine favorables aux déplacements piétons ; ces attributs seraient d'ailleurs indispensables pour assurer la vitalité des milieux urbains (Jacobs, 1961, dans

Rowley, 1996). Dans cette perspective, Herndon (2011) remarque que les communautés suburbaines qui accueillent une variété d'usages mais requiert une automobile pour s'y déplacer ne peuvent être considérées fonctionnellement mixtes (Herndon, 2011). Louw et Bruinsma (2006) introduisent même dans ce sens une distinction entre mixité d'usages (*mixed land use*), réservée à la caractérisation de tissus urbains favorables aux déplacements piétons, et occupation du sol multiple (*multifunctional or multiple land use*) qui – englobant la mixité d'usages urbaine – consisterait en un principe d'organisation territoriale (à la fois de milieux urbains et ruraux ; à la fois aux échelles locales, régionales et nationales) mettant l'accent sur l'intégration des diverses occupations du sol au système de transport (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011; Louw et Bruinsma, 2006). Toutefois, Rowley (1996) définit le grain, la densité et la perméabilité comme trois variables-clefs relatives à la morphologie urbaine (*texture of settlement*), étroitement liées les unes aux autres, et qui « influencent largement la performance du développement mixte » (Rowley, 1996, p. 87). Notamment, le grain renvoie à la distribution des composantes d'un développement urbain (e.g. usages, usagers, bâtiments, etc.). Il peut être fin (*fine or close*) – des éléments de nature similaire sont largement dispersés parmi des éléments distincts au sein du tissu urbain – ou à l'inverse grossier (*coarse*) – les éléments de nature similaire sont concentrés donnant lieu à des ensembles homogènes étendus dans le tissu urbain. Il peut être également net (*sharp*) si la transition entre des ensembles homogènes est abrupte, ou flou (*blurred*) si la transition entre ces ensembles est graduelle. En ces termes, la ville traditionnelle présente un grain serré et flou, des densités importantes et une grande perméabilité (piétonne) du milieu – sa taille et forme déterminées par un mode de déplacement essentiellement piéton – alors que la ville moderne s'est traduite par des développements au grain plus grossier et net, aux densités et à la perméabilité (piétonne) plus faibles – permis par la popularisation de l'automobile (CoEC, 1990 ; European Commission, 1994, dans Rowley, 1996; Herndon, 2011).

La variété d'usages est objet à débat : à savoir, comme le résume Herndon (2011), si un développement qui rencontrerait les exigences de la mixité d'usages (i.e. un tissu urbain serré, une occupation du sol intensive, une accessibilité piétonne) mais n'accueillerait que deux usages de natures différentes devrait être considéré comme mixte ou non. Pour Jacobs (1961, dans Rowley, 1996), dans l'optique d'assurer diversité et vitalité locale, le *district* et autant de ses composantes que possible (e.g. rues, îlots), « *must serve more than one primary function ;*

*preferably more than two* »<sup>12</sup> (Rowley, 1996, p. 88). Jacobs considère comme primaires la fonction résidentielle, les majeures fonctions d'emploi et de service ; plus généralement, « *any land use that generates a large number of people moving through an area* » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 970). Ces fonctions primaires produiraient une demande pour des usages ou fonctions secondaires : commerces, restaurants, bars et autres services de moindre importance (Hoppenbrouwer et Louw, 2005). L'Urban Land Institute (ULI) recommande « *three or more significant revenue-producing uses* » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 12) soit, d'après Herndon (2011), « *substantial enough to attract a significant market in their own right; which excludes uses that simply serve as amenities for a primary use* » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 13). L'ULI cite en guise d'exemples, les fonctions commerces et divertissement, tertiaires, résidentielles, l'hôtellerie ou encore les services publics (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011). Pour Hoppenbrouwer et Louw (2005), « *a combination of two functions can also denote mixed-use development* » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 970). Dans ce sens, alors que pour Hoppenbrouwer et Louw (2005), comme pour Evans, Aiesha et Foord (2009)<sup>13</sup>, l'immeuble accueillant commerces en rez-de-chaussée et logements aux étages peut être décrit comme mixte ; pour Herndon (2011), celui-ci ne remplit pas à lui seul les exigences de mixité.

Grant (2002) va plus loin, en considérant la diversification d'options disponibles au sein de chaque catégorie d'usages donnée (i.e. résidentiel, commercial, tertiaire, etc.) comme un premier degré de mixité d'usages, et incluant en guise d'exemple dans sa définition, la mixité des formes et modes de tenure dans l'habitat. Elle n'est pas la seule. Rowley (1996) rapporte en ce sens :

*Further dimensions of the concept of mixed use development relate to how property is held and occupied and by whom. Many commentators stress the need for a mix of both residential and commercial tenure. For housing, this means properties available for owner occupation, rent and shared ownership. With commercial property, it means properties available on both freehold and leasehold together with a variety of licensing arrangements. Interest in who occupies premises encompasses concern for the needs of all sections of society and business: provision for special needs such as sheltered accommodation for the elderly; for a mix of people with different levels of*

---

<sup>12</sup> En assurant une fréquentation à des fins variées distribuée dans le temps – à la façon « des flux et reflux des marées » – contrastant avec la fréquentation des développements monofonctionnels concentrée à certains moments spécifiques de la journée (Jacobs, 1961, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 970).

<sup>13</sup> Evans, Aiesha et Foord (2009, p. 195) distinguent deux modèles de produits immobiliers à mixité d'usages : ce qu'ils appellent la *self-contained 'box'*, combinant commerces, restaurants et divertissements au rez-de-chaussée, bureaux au-dessus, et dernièrement, logements ; et une version plus simpliste, le *'dual-use' housing-led development*, que les auteurs envisagent essentiellement comme un immeuble résidentiel accueillant commerces ou équipements communautaires et récréatifs (e.g. gym, crèche) en rez-de-chaussée.

*income and wealth; and for a mix of commercial activity, for example convenience as well as speciality retailing within a locality.* (Rowley, 1996, p. 87)

On retrouve de plus, dans la littérature, un certain nombre de précisions quant aux relations entre usages et leurs combinaisons. Jacobs (1961, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 970) pointerait le « *balanced mix of working, service and living activities* » dans la production d'un environnement diverse, animé et sécuritaire ; dans le même ordre d'idées, Evans, Aiesha et Foord parlent de « *mix and balance of primary and other uses* » (2009, p. 193). Hoppenbrouwer et Louw (2005) rapportent : « *Economists defined mixed land use in terms of synergy<sup>14</sup> and agglomeration effects between different but complementary activities.* » (Nijkamp, Rodenburg et Vreeker, 2003a, dans Louw et Hoppenbrouwer, 2005, p. 971). L'ULI qualifie ses « *three or more significant revenue-producing uses* » de « *mutually supporting* » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 13). Dans sa conceptualisation de la mixité d'usages à trois degrés, Grant (2002) définit le second degré de compatible spécifiant : « *Compatible uses do not create conflict and may generate synergies* » (Grant, 2002, p. 73) ; alors que le degré supérieur impliquerait l'intégration d'usages généralement ségrégués tels que l'industrie lourde. Par ailleurs, Van de Walle et al. (2007) distinguent dans la mixité fonctionnelle, une « diversité des activités et, par suite, [...] imbrication des usages » (2007, p. 35). Dans le même ordre d'idées, L'ULI précise dans sa définition de mixité d'usages un principe de « *significant physical and functional integration of project components (and thus in a relatively close-knit and intensive use of land), including uninterrupted pedestrian connections* » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 12).

Une planification en amont apparaît indispensable à la conception de développements fonctionnellement mixtes pour l'ULI, qui intègre également à sa définition un principe de « *development in conformance with a coherent plan (that frequently stipulates the type and scale of uses, permitted densities, and related items)* » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 13). De même, la définition issue de l'enquête menée en 2006 auprès de l'industrie immobilière<sup>15</sup> évoque la « *planned integration* » des usages (Herndon, 2011, p. 14).

---

<sup>14</sup> Selon Herndon, la capitalisation de synergies peut être comprise comme des usages qui performant comme un tout et qui tirent profit les uns des autres (2011, p. 41).

<sup>15</sup> Définition issue de l'enquête menée en 2006 par l'International Council of Shopping Center (ICSC), le National Association of Industrial and Office Properties (NAIOP), le Building Owners and Manager Association International (BOMA) et le National Multi Housing Council (NMHC) – (Herndon, 2011).

Sur cette question, Hoppenbrouwer et Louw (2005) mettent l'accent sur la notion d'alternance des usages (*the interweaving of land uses*) introduite par Rodenburg, Vreeker et Nijkamp (2003b, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005). Variable relative à la morphologie urbaine (*settlement texture*), elle se distingue du grain en faisant référence spécifiquement au degré de dispersion des usages dans un territoire donné. Rodenburg, Vreeker et Nijkamp (2003b, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005) illustre la notion par le cas d'un développement urbain qui accueillerait plusieurs épiceries : leur nombre joue sur le grain du tissu urbain sans pour autant jouer sur la variété d'usages.

Plus sensiblement, Rowley (1996) mentionne dans sa conceptualisation le concept de *transactional quality of different uses*, introduit par MacCormac (1983, dans Rowley, 1996, p. 87), et qui repose sur une distinction des usages en fonction de leur effet sur la vie publique. Pour illustrer sa pensée, MacCormac (1983, dans Rowley, 1996) expose le contraste entre une aire de stationnements qui sollicite généralement peu le passant et un marché en extérieur qui va susciter de nombreuses interactions entre public et marchands. De même, il compare les supermarchés et grandes entreprises qui scellent toutes interactions humaines au sein de leurs murs, aux petits commerces, entreprises et ateliers qui, par leurs entrées et fenêtres sur rues, interagissent avec le domaine public. Rowley (1996) relève : « *The sense of human presence and involvement experienced in cities depends partly upon this characteristic, one that is largely ignored by planning's traditional classifications of land use.* » (Rowley, 1996, p. 87)

Jacobs observe la mixité d'usages depuis l'échelle du *district*, Coupland, depuis l'échelle du développement immobilier (*building-complex*) et Grant, depuis l'échelle locale (1961, 1997, 2002, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005). La mixité d'usages peut opérer à – et être observée depuis – différentes échelles spatiales telles que la ville, le quartier, la rue et autres espaces publics, l'îlot, le développement immobilier, le bâtiment, etc. (Rowley, 1996; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009)

Mais si l'on envisage généralement la mixité d'usages comme l'occupation d'espaces distincts – à l'échelle d'un bâtiment, d'un bloc, d'une rue, etc. – par des usages de nature variée, la mixité d'usages peut également être le fruit d'une succession de différentes activités et usagers dans un même local ou édifice particulier ; Hoppenbrouwer et Louw (2005, p. 971) parlent dans ce cas de *sequential use of space*. Rowley (1996) illustre cette situation par l'exemple du local qui



accueillerait une crèche dans la matinée, les rencontres de l'association d'aînés dans l'après-midi et des cours de gym en soirée. Là encore, la mixité d'usages peut opérer à différentes échelles temporelles : sur une heure, 24 heures, une semaine, un mois, une saison, une année, etc. (Hoppenbrouwer et Louw, 2005) Si d'après l'auteur, la succession dans le temps d'activités et d'utilisateurs au sein d'un même local ou édifice requiert une gestion minutieuse, elle offre comme avantages, l'accès à un local pour des activités qui seules ne pourraient supporter son coût, et un enrichissement de la vie locale.

Hoppenbrouwer et Louw (2005) apportent une nuance supplémentaire en distinguant du *sequential use of space*, ce qu'ils qualifient de *shared premises dimension* :

*More and more people work at home as employee or self-employed which in fact can be interpreted as a more private and informal way of mixing housing and employment at one point in space. [...] We see home-working property as a typical example of this shared premises dimension.* (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 972)

Et ils concluent : « *A house [...] where over 24 hours one lives and (tele)works can be characterized as a mixture of housing and employment at the lowest spatial level.* » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 971)

Dès l'échelle du bâtiment, la mixité d'usages peut s'observer à la fois sur un plan horizontal – les usages distribués horizontalement à l'échelle de l'îlot, la rue, le quartier, la ville – et sur un plan vertical – les usages distribués verticalement à l'échelle des bâtiments, incluant étages souterrains comme étages supérieurs (Hoppenbrouwer et Louw, 2005). C'est à cette occasion qu'Hoppenbrouwer et Louw (2005) remarquent : « *Land uses are often vertically mixed by building two or more functions above each other, a well-known example being housing over shops (Goodchild, 1998).* » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 972)

Comme variable en jeu dans la mixité d'usages, Rowley évoque également :

- le design urbain :

*Diversity of activities within streets and public spaces is a special situation. It is a product not simply of the mix of activities within the buildings and blocks that abut a street but also of the design and public use of the street itself. [...] Many of the virtues of mixed-use development, in whatever setting, only exist to the extent that they affect, and are experienced from, the public realm.* (Rowley, 1996, p. 87) ;

- la *localisation* du développement mixte – distinguant de manière générale, le centre-ville, la ville-centre (les quartiers centraux), les milieux suburbains et périurbains ;

- l'*approche de maintien ou de développement* à la mixité d'usages – distinguant une approche de conservation des milieux mixtes établis, une approche de revitalisation et restructuration graduelle des milieux urbanisés (par développements intercalaires, reprise, rénovation et conversion de bâtiments obsolètes) et une approche de développement ou redéveloppement complet à grande échelle ;

- *the life or lease cycle of property*, évoquant par la-même, la relation entre l'ancienneté, l'état du parc immobilier et les caractéristiques sociales, économiques et culturelles du développement mixte :

*The high costs of new commercial buildings, for example, usually mean that only the most profitable organisations can afford to occupy new accommodation. However, this initial pattern gradually evolves; processes of sub-letting, assignment and sub-division occur, and a richer mix of activities, population and local lifestyles may develop. Changes of use may occur within a building or block, and space may be adapted and refurbished to suit the new circumstances and opportunities which include occupation by less profitable activities. (Rowley, 1996, p. 88)*

Jane Jacobs considère d'ailleurs comme prérequis à la diversité et vitalité urbaine, que le *district* comporte des édifices variant en âge et en état, inclut une bonne partie d'anciens, de sorte que leurs rendements économiques varient (Jacobs, 1961, dans Rowley, 1996, p. 88).

Enfin, si Penn, Perdikogianni et Motram (2009) préfèrent parler de diversité, leur considération de la ville à travers le prisme de l'analogie organique peut faire écho à diverses *facettes* de la mixité d'usages mises en évidence dans la littérature et semble appropriée à la clôture de cette section :

*An ecological system comprises more than just a mixing of flora and fauna; it is composed of a structured system or network of interrelated organisms and habitats in which each is dependant to a greater or lesser degree on the others in the system. Loss of a particular species has systematic knock-on effects on others, while importing an alien species can also cause severe disruption. Here, then, the suspicion is that diverse urban areas are far from random mixtures, but are formed of highly structured set of related systems – social, cultural, economic – as well as the physical/spatial environments which support these, and their basis in temporal cycles, through patterned effects on human socio-economic behaviour and individual experience. (Penn, Perdikogianni et Motram, p. 221)*

### 1.2.2 Synthèse des variables repérées dans la littérature

En guise de synthèse, on peut dégager de la littérature, les variables de la mixité d'usages suivantes :

- **la diversité de fonctions *primaires*<sup>16</sup>** – par exemple, fonction résidentielle, majeures fonctions d'emploi et de service, plus généralement toute fonction qui génère *des mouvements significatifs*, attire un marché qui lui est propre (Jacobs, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011) – **et secondaires** – répondant aux demandes des fonctions primaires (Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011) ;
- **la diversité d'usages, ou « d'options disponibles » pour chacune de ces fonctions** (Grant, 2002, p. 73) : par exemple, la diversité de formes, modes de tenure et niveaux d'abordabilité dans l'habitat (Rowley, 1996; Grant, 2002), et la diversité de modes de tenure et d'activités pour la fonction commerciale (Rowley, 1996) ;
- **l'effet sur la vie publique produit par chaque usage** (notion de *transactional quality of different uses*, MacCormac, 1983, dans Rowley, 1996) ;
- **la nature des relations entre usages ou fonctions** : la littérature évoque notamment une relation d'*équilibre* (Jacobs, 1961, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009), une relation de *complémentarité* (Nijkamp, Rodenburg et Vreeker, 2003a, dans Louw et Hoppenbrouwer, 2005) ou de « support mutuel » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 13), une relation de *compatibilité* (Grant, 2002) ;
- **le grain** – ou distribution des composantes (usages, usagers, bâtiments, etc.), **la densité** et **la perméabilité** : considérés par Rowley (1996) comme variables-clefs dans la morphologie du développement mixte ; plus sensiblement,
- **l'alternance des usages** (*the interweaving of land use*, Rodenburg, Vreeker et Nijkamp, 2003b, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005), soit la fréquence des usages dans le tissu urbain ;

---

<sup>16</sup> Ou « usages générateurs de revenus » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 12).

- l'imbrication des usages (Van de Walle et al., 2007) ou **l'intégration « physique et fonctionnelle » des composantes** (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 12) ; et également influentes dans la morphologie du développement,
  - **le design urbain ;**
  - **l'ancienneté et l'état du parc immobilier ;**
  - **l'approche de maintien ou de développement à la mixité d'usages** – soit de conservation, de revitalisation et restructuration graduelle de la mixité établie, de développement ou redéveloppement complet à grande échelle ; et,
  - **la localisation du développement mixte** – la morphologie n'étant pas la même en centre-ville, ville-centre, milieux suburbains et périurbains.
- 
- **les échelles spatiales** auxquelles la mixité d'usages peut opérer : échelles de la ville, du quartier, de la rue et autres espaces publics – ou échelles locales, de l'îlot, du produit immobilier, du bâtiment, du local, etc. (Rowley, 1996; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009) ; Dans cette mesure, **les dimensions** dans lesquelles la mixité d'usages peut opérer :
  - sur **un plan horizontal** – les usages distribués horizontalement à l'échelle de l'îlot, la rue, le quartier, la ville ;
  - sur **un plan vertical** – les usages distribués verticalement à l'échelle des bâtiments, incluant étages souterrains comme étages supérieurs (Hoppenbrouwer et Louw, 2005) ;
  - sur **un plan temporel** : par la succession d'activités au sein d'un même local ou édifice particulier (notion de *sequential use of space*, Hoppenbrouwer et Louw, 2005), ou même par une division informelle de l'usage d'un même espace – comme par exemple, dans le cas d'un télétravailleur exerçant depuis son lieu de résidence (notion de *shared premise dimension*, Hoppenbrouwer et Louw, 2005). La mixité d'usages peut alors opérer à **différentes échelles temporelles** : sur une heure, 24 heures, une semaine, un mois, une saison, une année, etc. (Hoppenbrouwer et Louw, 2005)

### 1.3 Mise en œuvre et rareté de la mixité d'usages (post-moderne) au Canada

Grant (2002; 2007) relève dans les années 1970, au Canada, deux redéveloppements de friches industrielles à des fins mixtes significatifs : le St. Lawrence neighbourhood à Toronto qui reçoit une mixité de logements, activités commerciales, usages institutionnels et qui, selon l'auteure, « *provided an opportunity to test Jacobs' ideas of fine-grain mixed use* » (Gordon et Fong, 1989, dans Grant, 2002, p. 74) ; et False Creek, à Vancouver, le long de son waterfront (Grant, 2007). Elle note un regain d'intérêt pour les anciens quartiers centraux (Caulfield, 1994, dans Grant 2002) et dans la tendance du Soho à New-York (Zukin, 1989, dans Grant, 2007), une revitalisation et intensification mixte de quartiers tels que Cabbagetown ou le waterfront à Toronto qui se poursuivra jusque dans les années 1990 (Berridge Lewinberg Greenberg Ltd., 1991, dans Grant, 2002). Dans cette même ville, une catégorie mixte est appliquée au règlement de planification, pour la ville-centre et le long des voies de transport collectif, dans l'objectif de densifier, *réurbaniser* et contenir l'étalement (Municipality of Metropolitan Toronto 1987, 1991, 1992, dans Grant, 2002). De nombreuses municipalités canadiennes lui emboîteront le pas : « *Mixed use became a planning principle.* » (Grant, 2002, p. 75)

Une préoccupation nouvelle pour la question environnementale marque le tournant des années 1990. Particulièrement en milieu urbain, « *New Urbanism*<sup>17</sup> (*with its rhetoric of sustainable development*) *provided a reinvigorated rationale for planning practice* » (Grant, 2002, p. 75). On prône les *Transit-Oriented Development* (TOD) et ses nœuds mixtes, et dans cette influence, des villes tels que Calgary, Vancouver, Ottawa, Toronto, Waterloo, Winnipeg et Edmonton révisent leurs plans et règlements (Grant, 2002). En milieu suburbain, l'auteure compte une trentaine de « communautés » canadiennes qui, au tournant des années 2000, démontreraient l'influence du

---

<sup>17</sup> Le Nouvel Urbanisme est un mouvement en aménagement et design urbain, généralement associé à des membres et représentants officiels regroupés au sein d'une organisation porte-parole, le *Congress for the New Urbanism*, fondée aux États-Unis au début des années 1990 (Ouellet, 2006). Il repose sur une série de principes pour une planification physique, à une échelle locale voire infra-locale (Grant, 2007; Ouellet, 2006). Deux grandes tendances coexistent au sein du mouvement. On rattache au Nouvel Urbanisme de la Côte ouest, représenté par l'architecte Calthorpe et « plus proche du mouvement environnementaliste », le concept de *Transit-Oriented Development* (TOD) (Ouellet, 2006, p.178). Centré sur l'efficacité des transports en commun (Vivre en ville, 2004), il se traduit physiquement par le développement de nœuds denses et compacts autour des stations de transport collectif. Cette approche sous-entend donc une organisation régionale polycentrique. Si le TOD n'est pas réservé aux tissus urbains existants, il est propice aux développements intercalaires ou redéveloppements (Grant, 2002). On prête au mouvement de la Côte est, porté par les architectes Duany et Plater-Zyberk, le *traditional neighborhood design* (TND). L'attention est prioritairement accordée à une redécouverte des qualités architecturales de la ville traditionnelle et à la recherche d'une convivialité (interactions sociales), identité locale et sentiment d'appartenance (*Sense of community*) (Vivre en ville, 2004). Cette approche donne lieu à des centres diversifiés mais à faible densité, en conséquence développés principalement en périphérie (Grant, 2002).

Nouvel Urbanisme. McKenzie Towne, en banlieue de Calgary, serait la première expérience en la matière. Dessinée en consultation avec l'architecte Andres Duany, McKenzie Towne adopte le concept de *Traditional Neighborhood Design* (TND). Le projet est qualifié de *mixed-use community* et repose sur le développement de deux *villages* et d'un *town center*, une mixité dans l'habitat – « de l'appartement à la maison individuelle détachée » – et l'inclusion d'unités commerciales (Grant, 2002, p. 76).

Enfin, dans leur étude de cas datée de 2011, Grant et Perrott constatent une tendance des collectivités suburbaines à la planification de *suburban downtowns* ou *town centres*. Dans le paradigme, plus global, de « *related theories of community design including new urbanism, smart growth*<sup>18</sup> *and sustainable development* » (Katz, 1994, O'Neill, 2000, WCED, 1987, dans Grant et Perrott, 2011, p. 179), la planification de ces centres s'appuie sur le concept de *complete community*<sup>19</sup> et une intensification fonctionnelle calquée sur un système hiérarchique de centres

---

<sup>18</sup> Répondant à la nécessité d'une considération plus globale du développement urbain, le Smart Growth est une stratégie de développement territorial concernée par la gestion de l'urbanisation. Axé dans la lutte contre l'étalement, le Smart Growth privilégie le redéveloppement urbain. Il vise plus largement « la préservation des ressources (financières, écologiques, énergétiques et territoriales) et la réduction de la ségrégation spatiale sous ses diverses formes (fonctionnelle, sociale, etc.) » (Gillham, 2002, Lewis, Barcelo et Larrivée, 2002, Smart Growth Network, 2005, dans Ouellet, 2006, p. 176). Dans la pratique, le Smart Growth prend la forme de politiques et initiatives publiques (investissements, programmes) et fait le lien entre les échelles locale, régionale, voire même nationale. Plus concrètement, il donne lieu à une série de mesures telles que des « lois, outils fiscaux [ou] incitatifs économiques à incidence territoriale » (Ouellet, 2006, p. 179).

<sup>19</sup> Grant et Perrott (2011) expliquent :

*In many ways, the complete community concept sustains the idea of the self-contained satellite city as articulated by the garden city planners (Howard, 1920/1985; Ward, 1992). However, where yesteryear's planners purposely distanced the garden city from the central city, planners today imagine the contemporary complete community as thoroughly integrated with the rest of the urban fabric. By mixing residential, commercial, civic and other clean uses together at fine scale, by applying high design standards to create a walkable urban realm and by connecting the whole to the rest of the city by transit systems, the complete community seeks to urbanise suburban space. (Grant et Perrott, 2011, p. 188).*

Quelque soit son appellation - *complete community*, *sustainable community* (Grant et Perrott, 2011) ou encore *urban village* (Billard, 2000; Vivre en ville, 2004), ce modèle théorique d'urbanisation, plus viable, doit offrir un habitat abordable et des logements appropriés aux stades de vie variés des résidents, des commerces et services adaptés aux besoins des résidents, des opportunités d'emploi, d'activités sociales, éducatives, culturelles, de loisirs et communautaires à proximité des lieux de résidence. Il tend ainsi à un développement urbain davantage mixte tant au niveau social qu'au niveau fonctionnel. Ce développement favorise la mobilité durable : il offre un environnement piéton de haute qualité et à échelle humaine qui encourage les déplacements actifs, et repose sur un système de transport collectif efficace. Enfin, ce modèle de développement offre un environnement public varié, qui doit susciter animation et convivialité, sentiment de sécurité, et un fort sentiment d'identité et d'appartenance (*strong sense of place and community*) (Metro Vancouver, s.d. ; Vivre en ville, 2004; Ouellet, 2006; Billard, 2000). Pour sa part, l'OPDM (2005, dans Evans, Aiesha et Foord, 2009) qualifie plus vaguement la *sustainable community* de « bien aménagée et construite » reposant « sur une taille, une échelle, une densité, un aménagement (*design*) et un plan appropriés » (OPDM, 2005, dans Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 192), une mixité d'usages de haute-qualité et durable, des constructions flexibles et adaptables et un milieu d'affaires solide lié à l'économie globale.

régionaux, centres secondaires, nœuds de quartier et commerces de proximité répondant aux besoins les plus ordinaires (Grant et Perrott, 2011).

Toutefois, en pratique, « *mixing is the exception, not the rule* » (Grant, 2002, p. 79). Les TOD marquent le développement de villes telles que Toronto, Vancouver et Calgary, mais ne constituent en rien une « forme de croissance dominante » (Grant, 2002, p. 76). La mixité d'usages représente encore et surtout un outil pour la revitalisation des quartiers centraux, et notamment pour les villes en forte croissance (Grant, 2002). Dans ce type de contexte, « *mixed use helps to increase housing stock, facilitate transit use, and reduce cost in a tight housing market. More people in those cities may seek urban lifestyles, and good transit systems are already in place to facilitate life without cars.* » (Grant, 2002, p. 79) Mais plus généralement, « *greenfield sites remain cheap, especially in slowly growing regions. Powerful interests promote suburban development. Moreover, Canadians often fear high density or affordable housing and remain attached to their cars. They resist intensification (Tomalty, 1997).* » (Grant, 2002, p. 76)

Les travaux réalisés par Grant (2002) et Grant et Perrott (2011) illustrent la difficulté que peut représenter la mise en œuvre de développements mixtes en milieu suburbain. Dans le cas de McKenzie Towne (Calgary, Alberta), comme dans plusieurs communautés suburbaines développées dans l'Ontario (*Introducing the Invisible Garage*, 1996, dans Grant, 2002), les unités commerciales ont difficilement trouvé preneurs, que ce soit en accès à la propriété ou en location (Grant, 2002). A Cornell (Markham, Ontario), le café – « *the symbolic heart and anchor of the town centre* » – largement mis de l'avant dans la promotion du développement, a fermé ses portes (Grant et Perrott, 2011, p. 186). Les locaux sur la rue commerçante de McKenzie Towne ont connu un important roulement d'occupants (Grant et Perrott, 2011) ; une partie de ses unités commerciales ont été finalement converties à un usage résidentiel (Grant et Perrott, 2011). Le dessein d'aménager des appartements ou bureaux au-dessus d'unités commerciales a été abandonné, l'économie de la mixité verticale s'avérant non viable en milieu suburbain (Grant, 2002; Grant et Perrott, 2011). Par ailleurs, les maisons de haut-standing, situées dans des secteurs présentant une variété de logements, ont eu du mal à se vendre. Les concepteurs du projet ont donc réduit la mixité d'habitat prévue initialement dans le second *village* (Grant, 2002).

Selon les urbanistes des collectivités interrogés, les suburbains recherchent toujours dans leur choix de résidence, « *space, a rural feel, and separation from other uses* » (Grant, 2002, p. 78). Recherchant commodité et compétitivité des prix, les suburbains prennent l'automobile pour magasiner, et cela même lorsque leurs milieux de vie offrent des commerces locaux à distance de marche de leur lieu de résidence (Handy et Clifton, 2001, dans Grant et Perrott, 2011). Ainsi, les magasins de grandes surfaces et centres commerciaux, situés sur les axes de circulation majeurs, minent le petit commerce local (Fisher, 2008, dans Grant et Perrott, 2011) des rues commerçantes récentes (Grant et Perrott, 2011) comme héritées (Filion et Hoernig, 2008, Hernandez et Simmons, 2006, Lorch, 2005, Markusoff, 2009, Zukin, 2005, dans Grant et Perrott, 2011). S'il existe dans la littérature des cas exemplaires de nouveaux développements mixtes suburbains s'avérant attractifs, dans nombre de cas, les petits commerces indépendants ont laissés place à des commerces franchisés (Berne, 2004, Ross, 1999, dans Grant et Perrott, 2011) ou des services à la population (Grant, 2006, dans Grant et Perrott, 2011).

De même en ville-centre, Grant (2002) note plusieurs exemples de résistance à la mixité d'usages. Dans le cas de Bois Franc (Montréal, Québec) – projet de *new-town* dont le concept était de reproduire les attributs des vieux quartiers montréalais, les résidents se sont opposés à l'inclusion de commerces de proximité (*convenience stores*). Grant (2002) rapporte également deux cas, dans le centre d'Halifax, où des bars se sont vus évincés suite à l'arrivée de nouveaux résidents. Dans le premier cas, les résidents d'un nouvel immeuble d'appartements ont obtenu le non-renouvellement de la licence d'alcool du bar (installé dans le quartier précédemment au développement de l'immeuble en question) pour cause de trouble à leur quiétude. Dans le second cas, le propriétaire d'un immeuble mixte refusa de renouveler le contrat de location d'un club de nuit suite aux plaintes d'un nouveau locataire quant aux nuisances sonores occasionnées. Kozloff (2005, dans Grant et Perrott, 2011) explique ainsi être plus enclin au développement intercalaire monofonctionnel résidentiel qu'à négocier les conflits résultant de la cohabitation entre habitations et commerces sur un plan vertical.

Grant (2002) résume :

*Thus while many engineering and planning barriers to mix have fallen in recent years, and planners and local economic development authorities welcome mix, hesitation derives from cultural barriers that planners cannot easily overcome. People want security, predictability, and tranquillity in their environments. They fear mix. The success of zoning in the 20th century reflects that reality (Foglesong, 1986;*



*Moore, 1979). Only a small segment of the population accepts the risks of investing in mixed-use projects. Where costs are modest, mixed-use projects have trouble taking off. As long as experience shows that mixing uses slows market absorption, builders and developers will avoid it. While cultural barriers remain, the resulting economic barriers will limit experimentation with mixed use to a few markets where it has a chance of succeeding. (Grant, 2002, p. 80)*

Rowley (1996) soulève dans cette perspective :

*if people are to voluntarily accept mixed-use development as a norm rather than as an exception, they will need to be educated and converted; not just developers and investors, but users, occupiers and purchasers. In a market economy, this means that mixed-use development must be made more desirable, affordable and profitable than the available alternatives. (Rowley, 1996, p. 94-95)*

La section qui suit procure d'une part, un certain éclairage sur les enjeux d'une mixité d'usages résidentielle et commerciale ; et invite d'autre part, dans ce souci d'acceptabilité publique de la mixité d'usages, à une réflexion autour de ses objectifs et de sa mise en œuvre.

## 1.4 Capitalisation de synergies, prévention des conflits et mise en œuvre de la mixité d'usages

### 1.4.1 L'intégration d'usages variés en étroite proximité et en harmonie

Herndon considère : « even complementary uses can have very different needs. » (Herndon, 2011, p. 51) Schwanke (2003, dans Herndon, 2011) illustre cela en pointant, relativement aux usages résidentiel et de bureaux, les besoins spécifiques des usages commerciaux en termes de sécurité, d'opérations (extérieures), d'horaires d'approvisionnement, collecte des déchets et nettoyage, de promotion et d'événements.

Partant de cette considération, pour Herndon, en termes de design : « *There is nothing more fundamental to the success of a mixed-use development than the proper integration of the project's various components.* » (Herndon, 2011, p. 40) Pour l'auteur, l'intégration d'usages variés en étroite proximité et en harmonie nécessite de comprendre en amont les besoins propres à chacun (notamment leur opération et cycles d'activité) et de les traduire dans un « plan d'aménagement cohérent » procurant des infrastructures (du parc de stationnements aux systèmes mécaniques, électriques et structurels) « en mesure de répondre [efficacement] aux demandes divergentes de chaque composante » et de prévenir les éventuels conflits (Herndon, 2011, p. 40). Rabianski (2009, dans Herndon, 2011) cite comme mesures courantes dans cette perspective : l'insonorisation entre usages, l'aménagement d'aires de stationnements résidentielles et commerciales séparées, d'aires de chargement isolées, le traitement des odeurs et la ventilation pour les restaurants – et pour des raisons de sécurité et d'intimité – l'aménagement d'accès distincts à l'effet des usagers quotidiens (i.e. résidents, actifs) et clientèle des commerces.

Herndon (2011) ajoute :

*Moreover, the potential of mixed-use development to create synergies from the various uses can only be capitalized on if the project components are properly aligned. The design and position of each use must be thought out so that the uses perform as a whole and benefit from one another.* (Herndon, 2011, p. 41)

Cela se traduit généralement par le regroupement d'usages complémentaires autour d'espaces ouverts (e.g. selon l'auteur, café et restaurants servant sur l'heure du midi à proximité

d'immeubles de bureaux, nettoyeurs à sec et autres services du quotidien à proximité des composantes résidentielles) et la dispersion des usages attirant un large nombre d'utilisateurs, dans le but d'entretenir un flux de déplacements piétons consistant sur l'ensemble du territoire. Notamment, selon Schwanke (2003, dans Herndon, 2011), l'espace public acquiert une importance particulière en projets mixtes, en « dessin[ant] l'interrelation [entre] usages du projet, consolid[ant] l'insertion du développement dans son environnement, et valoris[ant] les connexions visuelles entre espaces » (2003, dans Herndon, 2011, p. 40). Herndon (2011) conclut : « *In large mixed-use projects, the design and location of streets, sidewalks and parks is actually just as important as the design and location of the buildings (Angotti and Hanhardt, 2001).* » (Herndon, 2011, p. 40)

Herndon (2011) observe par ailleurs : « *The complexity and challenges of mixed-use development do not fade once the project is completed. Instead the challenges persist as the development transitions from a project to a property.* » (Herndon, 2011, p. 50) Dans cette mesure, une considération des besoins propres à chaque usage est également requise dans la gestion opérée du développement mixte et, l'auteur précise, « *must be [...] balanced with everyone else's* » (Herndon, 2011, p. 50). À l'égard notamment des développements mixtes à grande échelle, Schwanke souligne que « la désignation des responsabilités doit refléter la nature particulière [du] projet et les objectifs respectifs de ses principales composantes » ; elle peut ainsi « requérir une structure de gestion complexe » (2003, dans Herndon, 2011, p. 52). Selon Marsh (2006, dans Herndon, 2011), une structure de gestion centralisée est toutefois généralement adoptée « *eliminating many of the coordination and communication issues experienced with dispersed responsibilities. [But] the key is to find a property manager that has the required knowledge, experience, and personnel to effectively operate a property containing a mixture of uses.* » (Herndon, 2011, p. 52)

#### 1.4.2 Échelles de la mixité d'usages et changement cumulatif et incrémental

Evans, Aiesha et Foord remarquent que les nouveaux produits intercalaires à mixité verticale – au Royaume-Uni – manquent de s'intégrer, avec le temps, au tissu ou à l'économie locale (Rickett et Fields, 2007, dans Evans, Aiesha et Foord, 2009). Dans leur projet de recherche VivaCity2020 (Royaume-Uni), Evans et Foord (2007) s'intéressent ainsi, dans la mixité d'usages, à la question

des échelles, et cherchent notamment à comprendre « où les synergies et avantages sont réalisés, mais aussi où les conflits d'usages surviennent » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 194). L'approche méthodologique adoptée est multicritères (création d'une base de données ; conduite d'enquêtes auprès de résidents, gérants d'entreprises, employés et clientèle ; tenue de focus groupes avec des résidents ; conduite d'entrevues semi-dirigées avec des acteurs dans la mise en œuvre, etc.) et appliquée à deux cas d'étude : Clerkenwell, *village urbain* traditionnellement mixte en bordure de Londres, et le centre-ville de Sheffield, façonné par plusieurs politiques de promotion urbaine. Le cas de Manchester est également observé comme point de comparaison.

Les résultats exposent notamment l'activité nocturne. Evans, Aiesha et Foord (2009) rapportent d'abord que, favorisé par une libéralisation de la réglementation (en matière d'horaires et d'activité le dimanche), de nombreuses villes telles que Manchester connaissent depuis les années 1990, une explosion d'activités basées sur la vente d'alcool en centre-ville (majoritairement de bars). En conséquence :

*The domination of one user group creating a monocultural night-time scene has not only raised the level of street violence, antisocial behaviour and a flourishing control and security class (Hobbs et al., 2003), but has also crowded out a wider range of activities and users, particularly older people and families. (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 206)*

En comparaison, à Clerkenwell, les activités basées sur la vente d'alcool et desservant une clientèle de noctambules se mêlent à une offre en restauration plus large fréquentée par résidents, et actifs la semaine. De la sorte, la fréquentation locale se distribue à différents moments du jour et de la nuit et aucun groupe d'utilisateurs ne domine. Evans, Aiesha et Foord (2009) observent alors :

*This city fringe location suffers less from the city-centre night-time crush and conflicts experienced elsewhere (including London's West End and Soho) maintaining both production and consumption activity in smaller-scale (and more upmarket) venues. Most residential accommodation is sufficiently far removed from this activity and flow of people. Where they combine, conflicts can arise, but these are often very isolated cases of street disturbances. (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 207)*

En revanche, « *data from noise complaints [...] confirm the prime source of nuisance* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 207) : à Clerkenwell, en 2003/2004, la moitié des plaintes sont associées à de la musique, et la plupart (88%) rapportées la nuit. Les auteurs remarquent que peu de ces plaintes ne concernent les clubs de nuit locaux ; la police locale veillant à dissuader le

stationnement de leurs usagers à proximité d'habitations pour prévenir toute potentielle nuisance sonore occasionnée à la fermeture. Ils décrivent comme « plus problématique » la nuisance sonore que produisent bars et restaurants installés en pied d'immeubles résidentiels. Les auteurs constatent également une superposition des concentrations de plaintes aux secteurs d'activités nocturnes dans le cas de Sheffield : deux tiers attribuées à des activités commerciales et de loisirs.

Par ailleurs, Evans, Aiesha et Foord (2009) constatent une importance moindre d'effractions de locaux commerciaux (rapportées) dans les zones mixtes de bureaux, services et commerces que dans les zones purement commerciales, et des cambriolages domestiques moins nombreux dans les secteurs à mixité verticale commerciale et résidentielle que dans les secteurs monofonctionnels. Ils soulignent : « *This contradicts the received wisdom that mixed-use areas are more vulnerable and mono-use safer.* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 208) Ils constatent cependant une importance des délits (vol à la tire, vol à la sauvette, vol de véhicules – vélos et voitures) dans les rues où se concentrent bars, clubs et restaurants : bien que très animées, la surveillance y est faible (Evans, Aiesha et Foord, 2009). L'enquête menée auprès des résidents expose d'ailleurs une faible « peur du crime » mais une préoccupation plus importante à l'égard d'une petite délinquance (nuisances sonores, abandon de déchets) (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 208).

Les auteurs notent : « *Environmental issues, including litter, antisocial behaviour and street crime (e.g., bike theft) represent the prime challenge for mixed-use involving visitor activity, while gentrification effects impact on the character and amenity for residents, and ultimately threaten the mix itself.* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 208) Un résident de Clerkenwell pointe ainsi le remplacement, dans le cas du Exmouth Market, des commerces de proximité (i.e. commerces alimentaires et utilitaires, cordonnier et retoucheur, magasin à prix unique et cantine locale) – « *traditionnally working class things* » – par des « bars à vins » et « restaurants à la mode » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 208). Grant et Perrott évoquent d'ailleurs le cas de Georgetown (Washington, D.C., ÉUA) où les « *property owners forced out local businesses in favour of larger companies with deeper pockets* » (Fisher, 2008, dans Grant et Perrott, 2011, p. 180).

Le *Smart Growth Network* souligne que la mixité d'usages résidentielle et commerciale « se reflète dans des valeurs immobilières plus hautes » (dans Herndon, 2011, p. 26). En parallèle,

Evans, Aiesha et Foord (2009) relèvent dans leurs cas d'étude, des opérations de spéculation immobilière : locataires procédant à de la sous-location pour en tirer un revenu ; et dans le cas de Sheffield, achat d'appartements sur plan par des investisseurs étrangers, pour location ou même laissés vacants. En conséquence, les auteurs parlent d'une « communauté dynamique » à Sheffield, d'un fort roulement de population à Clerkenwell (15-25% sur une année contre 10% pour un arrondissement plus résidentiel) : « *If you don't mind never knowing your neighbours then it's OK. In the city people move all the time* », observe un étudiant de Manchester (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 209). Les populations à faibles revenus sont évincées par l'augmentation des valeurs immobilières, tout comme les premiers acheteurs et jeunes couples dans l'incapacité d'accéder à un logement adéquat pour une famille. Les écoles et autres équipements publics connaissent un déclin lié à leur baisse d'effectifs, réduisant encore les chances de rétention comme d'installation de familles. Associée à un manque d'espace (au sein comme à l'extérieur des logements), une agitation et insécurité, une communauté faiblement enracinée (roulement de la population), une faible qualité des écoles, etc., la ville est perçue comme inappropriée à l'enfance. Mais l'enjeu d'y maintenir des familles, perçues comme plus impliquées dans la vie locale, ressort d'un exercice de consultation publique menée à Sheffield (Evans, Aiesha et Foord, 2009).

De même, l'activité culturelle et l'industrie de la lumière de Devonshire (Sheffield), comme les industries créatives de Manchester commencent à être évincées par l'augmentation des valeurs immobilières. Les auteurs écrivent : « *Here, as in countless central and fringe locations in post-industrial cities, established small firms, opportunities for start-up enterprises and artists ('stormtroopers of gentrification') are displaced by the ostensible pursuit of mixed-use, diverse 'communities' and developments.* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 213-214)

Ils résument :

*In all of our case study sites the issues of schools, facilities for young people, local shops, access/transport to work/leisure, and the safe and clean environment within which genuine higher-density, mixed-uses can coexist are universal concerns and prerequisites for sustainable urban communities. In all the case study areas and cities, local and regional governance systems had been inadequate in limiting and controlling the deleterious effects of property and amenity gentrification, high-density development and vagaries of the housing market.* (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 211)

Les auteurs pointent enfin une « réaction sinon résistance » de la population locale et un enjeu de « polarisation sociale » : « *public polarisation may become more prevalent where high density, mixed-use development formula creates a 'Pareto loss'<sup>20</sup> in local sustainability* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 214).

Evans, Aiesha et Foord (2009) considèrent au regard de ces enjeux, la nécessité d'« explorer la relation dialectique entre échelles auxquelles la mixité d'usages » opère. Ils envisagent une approche au développement (changement d'usages et planification d'infrastructures) qui intègre cette question d'échelles et « mesure le changement cumulatif et incrémental plus intelligemment et inclusivement ». Ils émettent l'idée d'une mesure locale de *capacité d'accueil* ou *d'absorption*, et en appellent plus concrètement à cette fin, à la réalisation de diagnostics locaux « complets et sensibles » dans le cadre du processus de planification, conception et développement (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 215) :

*The unifying model that urban design, planning and development practitioners demand, and the test of sustainability from the perspective of residents and occupants, is that of 'carrying capacity'. This elusive measure requires further research to determine the factors and their weighting that contribute to a well-planned and well-lived urban scale. Simple land and building use classifications, plot ratios, employment categories and housing tenure distinctions do not meet this goal, because they are largely binary/exclusive and, critically, make no allowance for the interrelationships between each of these dimensions and their impacts, which together go to make up urban living in practice. An urban carrying capacity model is likely to require a more comprehensive and sensitive assessment of a neighbourhood's and area's capacity for growth, as part of the planning/development control, design and infrastructure processes. This will need to encompass [...] social, economic, environment/design, and cultural aspects of urban living and working.* (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 215-216)

#### 1.4.3 Gouvernance et expertise

Grant et Perrott (2011) rapportent une expertise limitée en développement mixte dans l'industrie nord-américaine. Les promoteurs et constructeurs sont traditionnellement spécialisés dans le résidentiel ou le commercial (Kozloff, 2005, Willis, 2004, dans Grant et Perrott, 2011), et

---

<sup>20</sup> Nommé d'après l'économiste italien Vilfredo Pareto, un optimum de Pareto, est un état de la société dans lequel on ne peut pas améliorer le bien-être d'un individu sans détériorer celui d'un autre.

s'initient au développement mixte : « *Those interested in mixed-use projects have to ramp up their own expertise to do it.* » (Grant et Perrott, 2011, p. 188)

Pour leur part, Evans, Aiesha et Foord (2009) remarquent que si les principes de mixité d'usages, haute-densité et ville compacte influencent la planification au Royaume-Uni, il n'existe aucune orientation quant au « *design, location and impact assessment of mixed-use* » ; « *no detailed standards on what constitutes a sustainable mix, at what scale, or which combination of activity (Evans, 2005a, 2005b)* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 197-198). Les chercheurs se sont vus par exemple questionner au cours de leur entrevues sur : « *the proportional mix of uses in building design (architects); measures of 'urban carrying capacity', e.g., retail, evening economy and transport (town planning and licensing officers); and housing mix in terms of tenure, amenities and densities (housing associations and developers)* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 197-198).

Pour les auteurs, le secteur de la planification et du développement doit être mieux intégré ; la gouvernance « plus robuste », « plus attentive » et « plus active » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 214-216) et les « leçons apprises doivent être disséminées à tous les niveaux de décision – public et commercial » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 216).

#### 1.4.4 Une mixité limitée à l'arrimage d'usages compatibles <sup>21</sup>

Enfin, dans le cadre de leur recherche sur la conceptualisation de la mixité d'usages, Hoppenbrouwer et Louw (2005) se sont prêtés à l'analyse du Eastern Docklands à Amsterdam. Les auteurs y observent une mixité de logements et de petites entreprises spécialisées dans le secteur du service ; intégrés sur un plan vertical au sein d'immeubles résidentiels recevant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, mais aussi dans un grain plus fin, au sein d'immeubles à la fois de logements et d'activités (*home-working, shared premises*). Les auteurs notent l'effet limité de ces activités sur la diversité, vitalité et le sentiment de sécurité local : « *These services do not bring about the lively, stimulating and secure public realm Jane Jacobs was talking about.* » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 981) Elles comptent peu d'employés (de un à deux employés

---

<sup>21</sup> Dans le sens de Grant (2002), pour laquelle *un second degré* de mixité consisterait à « accroître la diversité d'usages dans le tissu urbain en encourageant une mixité compatible », soit d'usages non-confliktuels et pouvant, éventuellement, donner lieu à la capitalisation de synergies (Grant, 2002, p. 73).



pour 62% d'entre elles), ne reçoivent pas un grand nombre de visiteurs et ne donne pas lieu à des façades attractives pour le promeneur. Les usages ayant ce potentiel tels que les commerces, restaurants et bars se regroupent au sein d'un centre commercial et de secteurs « strictement délimités » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 981). Pour Hoppenbrouwer et Louw (2005), « *the established mix of uses in terms of different activities is rather limited to a compatible mix* » ; les usages intégrés sont non-confliktuels mais les synergies capitalisées se limitent à la sphère du privée (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 981). Les auteurs n'en concluent toutefois pas à un échec du développement mixte considérant la satisfaction des entrepreneurs comme des résidents :

*The mixed-use development chosen by the municipality is primarily a functional approach to avoid environmental conflicts. [...] Much of the reasoning behind mixed-use policies is aimed at meeting strategic goals and addressing regional and national issues. However, these centrally determined goals require local solutions to deal with frictions between environmentally sensitive and environmentally intrusive functions. In the Eastern Docklands this was solved by limiting the mix of functions. As a consequence the higher ambitions of mixed use are not met, but the implementation by the local government has been rather successful, as witnessed by the perception of the [users].* (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 981-982)

Ainsi, Evans, Aiesha et Foord mettent notamment en évidence « un changement cumulatif et incrémental » dans la mixité d'usages, et en appellent aux termes de leur recherche à « explorer la relation dialectique entre échelles auxquelles la mixité d'usages » opère (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p.215). Herndon (2011) explore la question de l'intégration en harmonie d'usages variés, pointée comme fondamentale dans la capitalisation de synergies à l'échelle locale et prévention de conflits à l'échelle infra-locale. L'analyse du Eastern Docklands (Amsterdam) réalisée par Hoppenbrouwer et Louw (2005) invite néanmoins, à considérer dans un souci d'acceptabilité publique, l'opportunité d'une mixité limitée à l'arrimage d'usages compatibles dans une approche axée sur la prévention de conflits sans nécessaire capitalisation de synergies à l'échelle locale. Par ailleurs, Grant et Perrott (2011), et Evans, Aiesha et Foord (2009) soulèvent un enjeu d'expertise professionnelle des acteurs et de gouvernance dans la mise en œuvre de la mixité d'usages.

Fondé sur cette recension des écrits, le chapitre suivant expose la problématique et les objectifs de recherche.

## 2. Objectifs et problématique de recherche

Considérée donc comme essentielle à la qualité, vitalité et durabilité des milieux urbains (Rowley, 1996; Grant, 2002; Hoppenbrouwer et Louw, 2005), la mixité d'usages est devenue un principe clé de planification urbaine (Grant, 2002, 2007; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Grant et Perrott, 2011; Evans, Aiesha et Foord, 2009). Pourtant, en pratique, celle-ci est encore loin de constituer la règle en matière de développement. Elle sert surtout l'intensification graduelle – notamment sur un plan vertical – des secteurs de ville-centre au marché du logement tendu et au foncier rare (Grant, 2002 ; Grant et Perrott, 2011) ; et même dans ce contexte, où les modes de vie sont considérés comme lui étant plus favorables, se heurte à une barrière culturelle (Rowley, 1996; Coupland, 1997, dans Herndon, 2011; Grant, 2002).

Rowley, qui identifie le jeu de « situations » – ou « conditions spécifiques, locales » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 193) – dans lesquelles « enjeux et opportunités » surviennent (Rowley, 1996, p.87), pointe : « *Mixed-use development can promote urban quality, making settlements more attractive, liveable, memorable and sustainable; but we need to be clear about the kind of settings and situations in which such objectives are best realised* » (Rowley, 1996, p. 94).

Evans, Aiesha et Foord (2009) avancent : « *by generating new knowledge of the range of interactions that take place in mixed-use neighbourhoods, the concerns that different stakeholders express can be addressed* » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 214). Ils appellent, à leur tour, à « poursuivre la recherche pour déterminer les facteurs et leur poids » en jeu dans un développement mixte durable (2009, p. 215) ; et notamment, à « explorer la relation dialectique entre échelles auxquelles la mixité d'usages » opère (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 215).

Dans ce contexte, il apparaît opportun de se pencher, dans une perspective habitante, sur les avantages et contraintes de la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale : fonctions souvent décrites comme complémentaires et compatibles (Grant, 2002), et couramment combinées sur un plan vertical à l'échelle du bâtiment (Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009<sup>22</sup>), notamment dans le cadre de la revitalisation et/ou intensification des

---

<sup>22</sup> Evans, Aiesha et Foord (2009) constatent une dominance de *dual-use housing-led development*<sup>22</sup> dans le cas britannique (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 195).

quartiers centraux (Grant, 2002; Evans, Aiesha et Foord, 2009) ; et dans cette mesure, sur les situations et conditions dans lesquelles de tels effets surviennent. La recherche interroge l'expérience d'occupants de produits immobiliers à mixité verticale commerciale et résidentielle récents ; ce faisant, elle vise spécifiquement l'exploration du phénomène (la mixité d'usages, ses conditions et effets), sous ses formes contemporaines ; sur un plan vertical, à l'échelle du produit immobilier (i.e. échelle infra-locale), et sur un plan horizontal, dans sa relation dialectique au milieu d'insertion (i.e. échelle locale) ; et s'intéresse autant à l'expérience des commerçants qu'à celle des résidents.

Appliquée au cas montréalais, la recherche a donc pour point de départ la question suivante :

**Quels avantages et contraintes de la mixité d'usages verticale commerciale et résidentielle, opérant dans une relation dialectique entre échelle du produit immobilier et échelle locale, peut révéler l'expérience des habitants – résidents et commerçants – de produits immobiliers montréalais récents ?**

Elle est guidée, complémentirement, par la question particulière :

**Dans quelles conditions ou situations, ces avantages et contraintes semblent-ils survenir ?**

Partant de ce questionnement, la recherche vise quatre objectifs :

- Exposer les avantages et contraintes de la mixité d'usages verticale commerciale et résidentielle perçus par ses résidents et/ou commerçants ;
- Identifier les conditions et situations contribuant à la production de tels effets ;
- Explorer le phénomène, sur un plan vertical, à l'échelle du produit immobilier (i.e. échelle infra-locale) et dans son articulation, sur un plan horizontal, au milieu d'insertion (i.e. échelle locale) ;
- Sur la base de ces résultats et des pistes de réflexion exposées dans la recension des écrits, établir des repères pour la mise en œuvre de la mixité d'usages.

### **3. Méthodologie et présentation des cas à l'étude**

#### **3.1 Une étude de cas multiples**

La présente recherche consiste en une étude de cas multiples. La mixité d'usages est observée à l'échelle du produit immobilier, dans sa relation dialectique au milieu d'insertion. Elle est le produit de conditions locales spécifiques. En cela, elle est indissociable de son contexte ; et son étude se fait alors « dans un cas précis, défini par [ce] contexte » (Albarello, 2011, p. 16). Selon la définition qu'en donne Yin (2000), l'étude de cas représente en ce sens une démarche appropriée : « *A case study is an empirical inquiry that investigates a contemporary phenomenon in depth and within its real-life context, especially when the boundaries between phenomenon and context are not clearly evident.* » (Yin, 2000, p. 18)

L'étude de cas multiples permet de surcroît, de dégager des tendances ou contrastes (Gagnon, 2005), et en cela, permet une plus grande solidité de l'exploration menée (Yin, 2000).

#### **3.2 Une recherche empirique, qualitative et exploratoire**

La recherche adopte une démarche empirique, dans la lignée des travaux menés par Hoppenbrouwer et Louw (2005) et Evans, Aiesha et Foord (2009) ; mais elle emprunte, à la différence de celles-ci, une approche essentiellement qualitative, dans l'objectif de saisir – en profondeur – le jeu de relations entre caractéristiques de la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale, et effets – avantages et contraintes – pour les usagers des produits immobiliers à l'étude.

La méthode de l'entrevue semi-dirigée a été employée, se prêtant à la nature empirique, qualitative et exploratoire de la recherche menée. D'abord, elle « se prête bien aux recherches visant à circonscrire les perceptions qu'a le répondant de l'objet étudié, les comportements qu'il adopte, les attitudes qu'il manifeste » (Mayer et Saint-Jacques, 2000, p. 56). Elle permet, contrairement au sondage, l'obtention « d'une information approfondie plutôt qu'étendue »

(Mayer et Saint-Jacques, 2000, p. 52) en accord avec la démarche qualitative de la recherche. Enfin, par une série de questions ouvertes, l'entrevue semi-dirigée permet au chercheur d'orienter le participant – s'assurant de couvrir certains thèmes de recherche, tout en conservant la possibilité de « découvertes » ; elle offre réciproquement au participant une marge de liberté pour s'exprimer, dans le cadre restreint par la grille d'entretien. C'est donc une méthode à la fois inductive et déductive adaptée à la nature exploratoire de la recherche menée.

### 3.3 L'échantillon

Une première étape dans l'opérationnalisation de la recherche a consisté à composer un échantillon de cas diversifiés. Pour cela, nous<sup>23</sup> avons procédé à une recension de projets immobiliers récents à mixité fonctionnelle résidentielle et commerciale ; repérés sur le web<sup>24</sup>, au cours de marche d'inspection sur le terrain, et par bouche-à-oreille.

Deux constats – ayant conduit à préciser l'objet de la recherche – peuvent être faits au regard des cas recensés : d'abord, usages commerciaux et résidentiels semblent arrimés sur un plan vertical dans les projets immobiliers mixtes récents généralement, se justifiant aisément dans un objectif postmoderne de contenir l'étalement et intensifier l'urbain ; deuxièmement, les projets immobiliers mixtes semblent se concentrer encore, largement, en ville-centre<sup>25</sup>.

Cinq cas ont été retenus sur la base de plusieurs variables (pouvant être observées à l'échelle du produit immobilier), en essayant de constituer un échantillon diversifié :

- La nature des activités commerciales
- Les modes de tenure (des espaces commerciaux comme des espaces résidentiels)

---

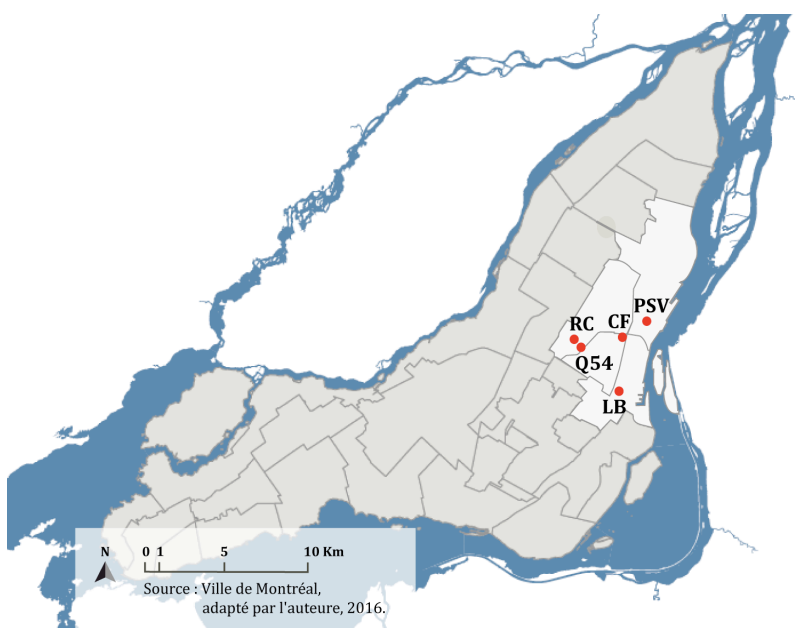
<sup>23</sup> L'équipe composée du professeur M. Juan Torres et assistantes de recherche, M<sup>me</sup> Louison Cuvelier et moi-même.

<sup>24</sup> Notamment sur le site Internet Montréal 2025 (<http://www.montreal2025.com>) qui répertoriait un nombre important de produits immobiliers récents, en cours ou à venir dans le cadre du projet de développement métropolitain.

<sup>25</sup> Il était indispensable, pour saisir l'expérience de mixité d'usages, que les produits immobiliers ainsi que leur milieu d'insertion aient été complétés, leurs unités de logements et locaux commerciaux occupés. Ceci explique que les produits immobiliers sélectionnés aient pu avoir été complétés il y a déjà quelques années de cela, et que des développements présentant une situation intéressante – tels que le Triangle, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce ou encore la Pointe Nord, sur l'Île des sœurs dans l'arrondissement de Verdun – n'aient été retenus, encore en chantier au moment de la constitution de l'échantillon.

- La taille du développement et sa proportion d'usages
- L'implantation du produit immobilier sur le plan du design
- Leur milieu d'insertion, et notamment l'*approche de développement* (e.g. revitalisation et restructuration graduelle ; développement ou redéveloppement complet à grande échelle).

Les cinq cas retenus sont (Figure 1) : le Roche Condominiums (Arrondissement Rosemont–La petite-Patrie), la Place Simon-Valois (Arrondissement Mercier–Hochelaga-Maisonneuve), la coopérative d'habitation Funambule et l'épicerie (développement Platopolis, Arrondissement le Plateau-Mont-Royal), le Louis Bohême (Arrondissement Ville-Marie) et le Quartier 54 (Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie).



**Figure 1. Localisation des produits immobiliers retenus**

Une revue de données secondaires<sup>26</sup> relatives aux cas retenus, une observation directe sur le terrain et, pierre d'assise de la cueillette de données, la conduite d'entrevues semi-dirigées ont contribué ensemble, à la caractérisation des cas.

<sup>26</sup> Articles de presse, sites de promotion des produits immobiliers, pages officielles et rapports des collectivités publiques ou autres organismes relatifs aux projets (e.g. Province du Québec, Ville de Montréal, les arrondissements, Imtl.org, etc.) en ligne.

### 3.4 Les cas à l'étude

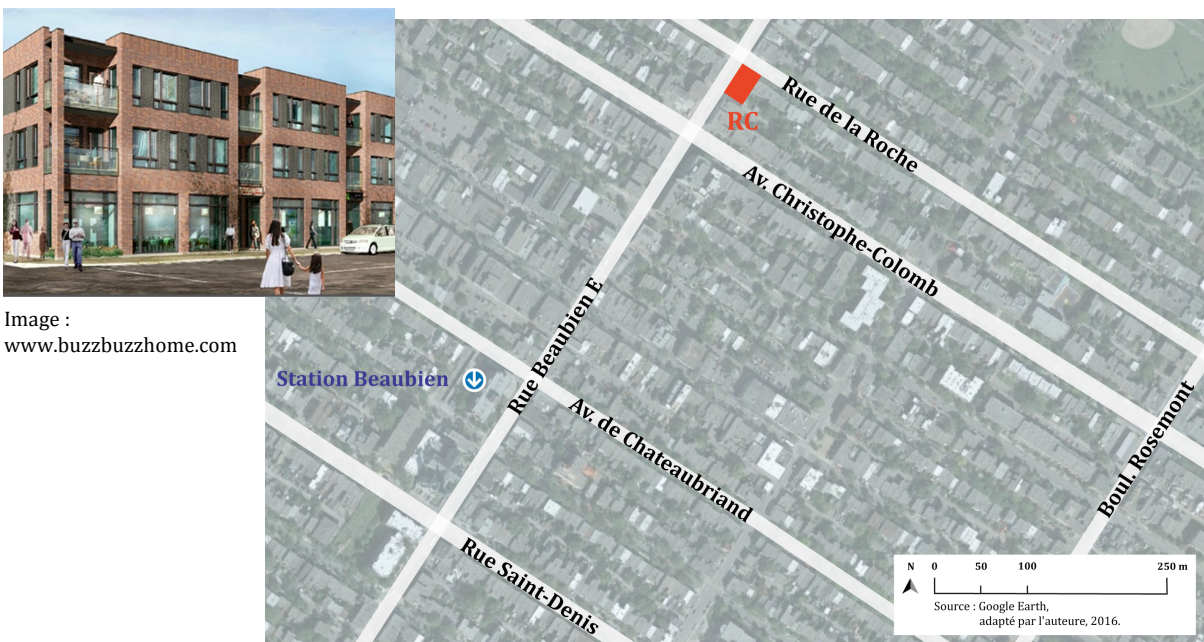
#### 3.4.1 Le Roche Condominiums

Le Roche Condominiums (RC) se situe dans l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie (figure 1), à l'intersection entre la rue Beaubien et la rue de la Roche (figure 2). Le bâtiment, produit d'un redéveloppement intercalaire, a été livré en décembre 2013.

RC est le plus petit produit immobilier mixte à l'étude. À 3 étages, il accueille 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 14 unités de logements. Les locaux commerciaux sont occupés par deux boutiques : l'une de vêtements, l'autre spécialisée dans la vente de chaussures et accessoires.

Les commerçants sont propriétaires-occupants et représentés dans le conseil d'administration du syndicat de copropriétaires. Ainsi, le conseil est composé de 3 représentants-résidents et 1 représentant-commerçant. La gestion du bâtiment est prise en main par les copropriétaires (organisation des réunions, diffusion de l'information, actions à prendre) avec l'expertise d'une entreprise-consultante.

**Figure 2. Le Roche Condominiums – Localisation**





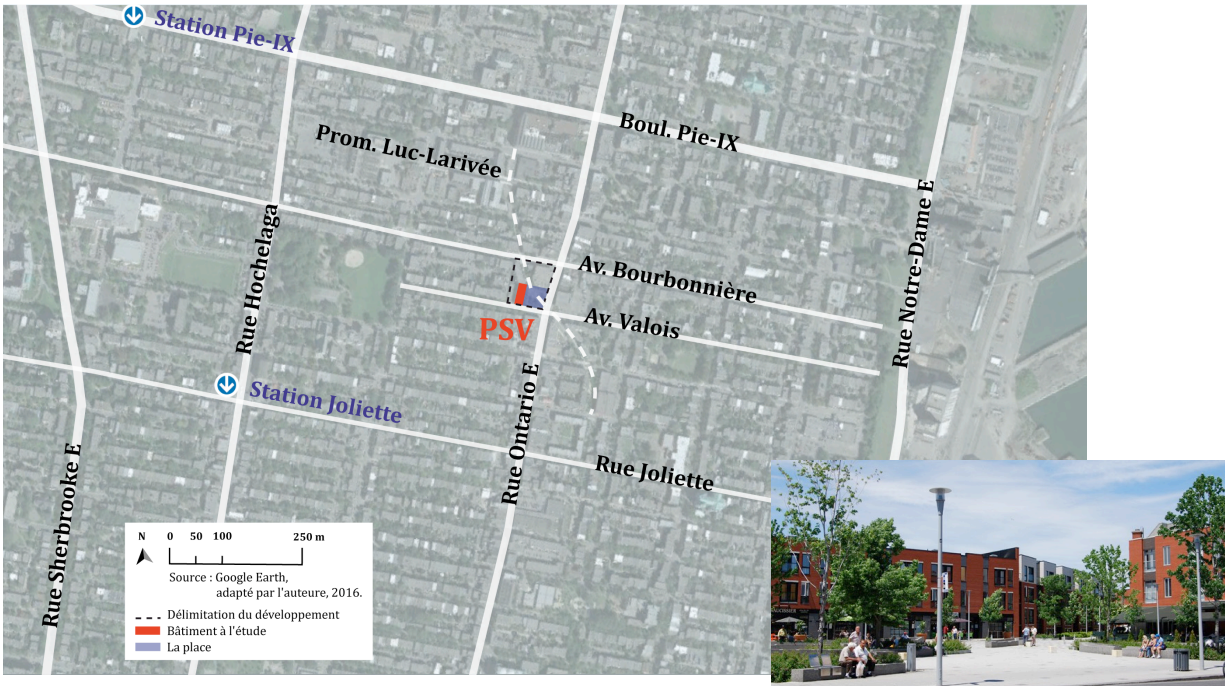


Image : [www.quartierhochelaga.com](http://www.quartierhochelaga.com)

**Figure 3. La place Simon-Valois – Localisation**

### 3.4.2 La Place Simon-Valois

La Place Simon-Valois (PSV) se situe dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve (figure 1), à l'intersection entre l'avenue Valois et la rue Ontario (figure 3). Le développement a été livré en 2006.

Opération pivot d'un vaste projet de reconversion de terrains à des fins résidentielles<sup>27</sup>, le développement donne lieu à la création d'une place publique ; « lieu clé de la revitalisation commerciale de la Promenade [Ontario] », principale rue commerciale du quartier (Design Montréal, 2008).

Deux constructions à usages mixtes encadrent la place à l'ouest et au nord. Au total, le développement compte 35 unités de logements (Béland, 2013) et reçoit trois unités commerciales au rez-de-chaussée. Le bâtiment ouest accueille une saucisserie et une

<sup>27</sup> Notamment du site anciennement occupé par l'entreprise de produits de nettoyage Lavo relocalisée à la suite d'une entente avec la Ville de Montréal et d'une emprise ferroviaire du CN désaffectée depuis 1997.



boulangerie-café-fromagerie ; le bâtiment nord, un restaurant. Notons qu'à travers les entretiens réalisés, les deux édifices semblent indépendants. Le résident répondant parle de 4 logements pour chacune des 4 entrées, soit 16 logements répartis sur les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, faisant vraisemblablement référence au seul édifice ouest. De plus, les faits rapportés quant à la cohabitation sont tous relatifs aux deux commerces de ce même bâtiment. L'analyse concernera donc cet édifice en particulier.

En termes d'occupation, les deux commerces sont locataires des locaux commerciaux qui restent propriété du constructeur et promoteur du développement.



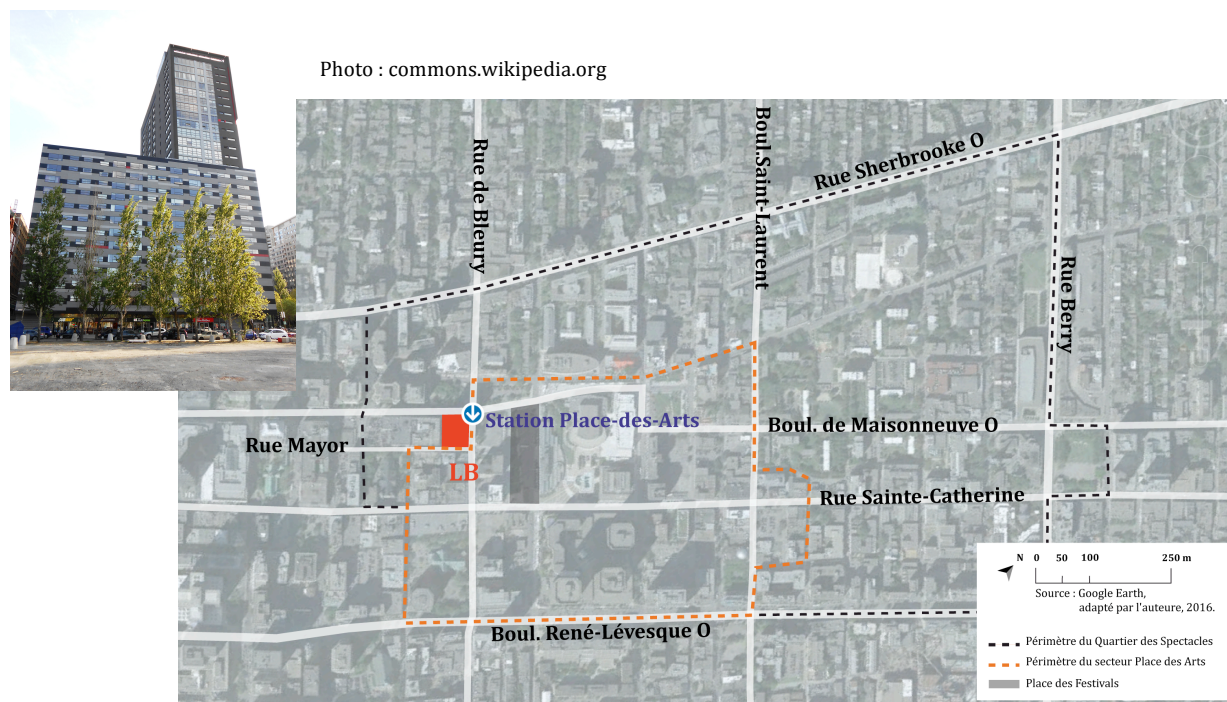
**Figure 4. La coopérative d'habitation Funambule et l'épicerie – Localisation**

### 3.4.3 La coopérative d'habitation Funambule et l'épicerie

Notre 3<sup>e</sup> cas se situe dans l'arrondissement Plateau-Mont-Royal (voire figure.1) et donne sur l'avenue du Mont-Royal, entre la rue Messier à l'ouest et la rue Fullum à l'est (Figure.4). Il s'inscrit dans le développement Platopolis (bloc sud) qui, succédant à un concessionnaire automobile, occupe la majeure partie de l'îlot compris entre la rue Messier à l'ouest, la rue Gilford au nord, la rue Fullum à l'est et l'avenue du Mont-Royal au sud.

Le bâtiment accueille en son rez-de-chaussée une épicerie franchisée d'une surface de vente de 17 000 pi<sup>2</sup>. Les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages sont occupés par les 46 logements de la coopérative d'habitation Funambule (CF). L'épicerie a emménagé en 2010 tandis que les logements de la coopérative ont été livrés en 2011.

La coopérative est propriétaire du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages. L'épicerie loue l'espace commercial qui reste propriété d'une compagnie immobilière affiliée au développeur du projet.



**Figure 5. Le Louis-Bohême – Localisation**

#### 3.4.4 *Le Louis Bohême*

Le Louis Bohême (LB), complété en 2009, se situe en centre-ville, dans l'arrondissement Ville-Marie (Figure 1), au cœur de l'émergent Quartier des Spectacles (QdS). Il est encadré au nord par le boulevard Maisonneuve, à l'est par la rue de Bleury (au-delà par la place des Festivals) et au sud par la rue Mayor (Figure 5).

Le LB prend la forme d'une tour à condominiums. Il accueille 293 unités de logement réparties sur 28 étages. Le rez-de-chaussée a été subdivisé en 5 locaux recevant deux enseignes de fast-food, un café, une petite épicerie et une confiserie. L'édifice se situe de plus, immédiatement au-dessus d'un accès vers la station de métro Place-des-Arts.

Les commerçants sont locataires des locaux qui restent propriété du développeur ou d'une société affiliée.

#### 3.4.5 *Le Quartier 54*

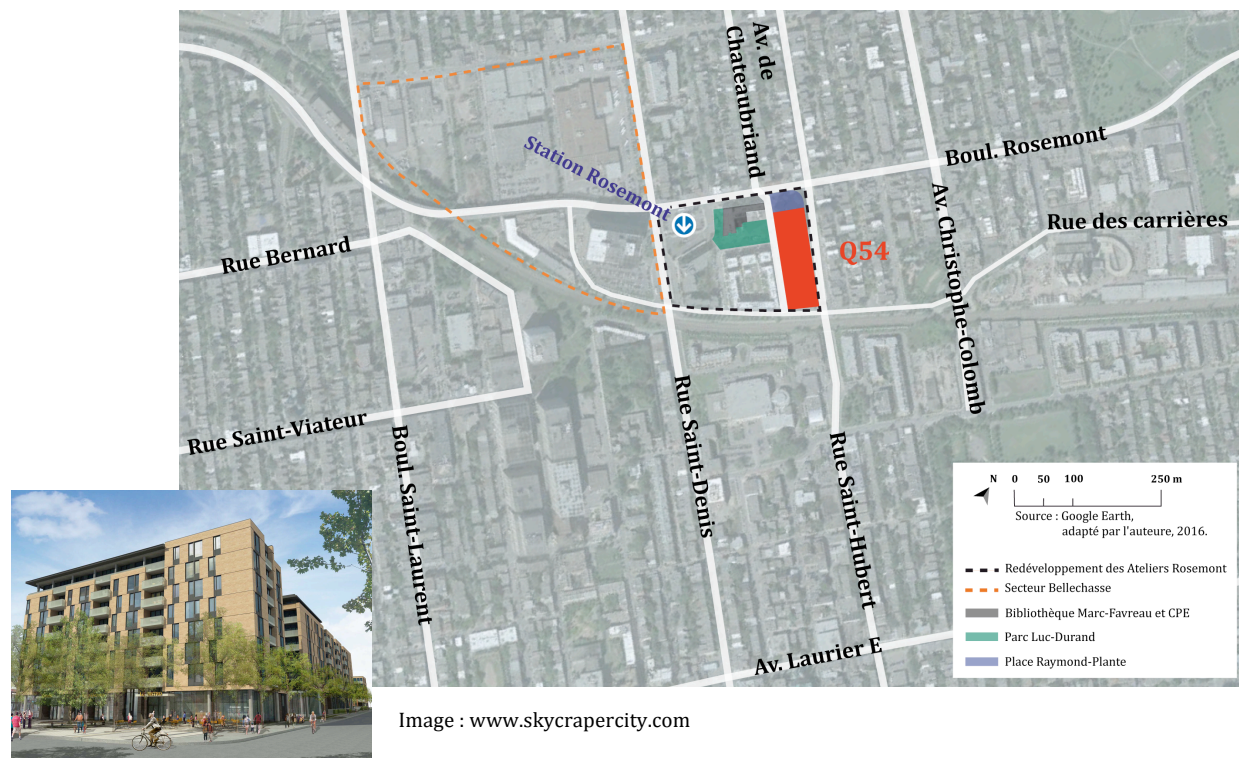
Le Quartier 54 (Q54) se situe dans l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie (Figure 1). Il s'inscrit plus précisément dans le redéveloppement des Ateliers Rosemont, tombés en désuétude avec le déclin d'activité des voies ferrées bordant le site au sud. D'une superficie de 40 000 m<sup>2</sup>, le site des Ateliers est bordé au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Saint-Hubert, au sud par la rue des Carrières, et à l'ouest par la rue Saint-Denis (Rosemont–La Petite-Patrie, 2006). L'îlot à l'est du site accueille le Q54 (Figure 6). Le bâtiment s'élève sur 7 étages et compte un total de 335 logements divisés en 3 phases (Ville de Montréal, 2012). Les logements de la 3<sup>e</sup> et dernière phase ont été livrés en 2012.

Le redéveloppement des Ateliers Rosemont favorise une requalification du site à des fins résidentielles. Outre le Q54, le redéveloppement accueille plusieurs projets sociaux et communautaires portant à plus de 600 le nombre de logements sur le site (Ville de Montréal, 2013). Plusieurs partis d'aménagement ont guidé le redéveloppement. D'abord, l'aménagement repose sur la création d'un *front civique* le long du boulevard Rosemont : le bâtiment 700 boulevard Rosemont a été converti et agrandi afin d'accueillir la nouvelle bibliothèque Marc-Favreau et une garderie (Rosemont–La Petite-Patrie, 2006, p.2). En vue d'« accroître le dynamisme commercial du boulevard Rosemont en lien avec la rue Saint-Hubert » (Ville de Montréal, 2008), la première phase du Q54 accueille en son rez-de-chaussée 4 locaux commerciaux dans la continuité du front civique. Par ailleurs, le redéveloppement accueille deux espaces publics : la place Raymond-Plante au niveau du boulevard Rosemont, sur laquelle donnent les commerces du Q54, et le parc Luc-Durand aménagé en cœur de site (Rosemont–La Petite-Patrie, 2006). Enfin, le projet donne priorité à l'utilisation des transports collectifs et à la



circulation active sur le site. L'arrondissement informait allouer un espace restreint à la circulation véhiculaire et au stationnement, relier les divers espaces libres du site par des chemins piétons, et relier le tronçon du réseau vert bordant la voie ferrée à la station de métro Rosemont située à même le site par une voie cyclable (Rosemont–La Petite-Patrie, 2006). Selon l'arrondissement, le redéveloppement de ce site constitue une première étape dans la reconversion des terrains à vocation semi-industrielle en bordure de la voie ferrée et devait se poursuivre par la mise en valeur du secteur Bellechasse (Rosemont–La Petite-Patrie, 2006).

Les 4 locaux commerciaux du Q54 reçoivent 3 commerces : un café, un petit restaurant et une épicerie-café installée dans les deux locaux plus à l'ouest. Il semblerait que l'ensemble des commerçants soient propriétaires-occupants. La gestion du Q54 est déléguée à une compagnie privée mandatée par le promoteur.



**Figure 6. Le Quartier 54 – Localisation**

### 3.5 Les participants

Dans une démarche exploratoire, les entrevues ont été menées auprès d'un échantillon limité de participants, et ce sans souci de représentativité d'aucune sorte. L'échantillon est composé de 1 à 3 résidents et de 1 à 2 commerçants par produit immobilier, portant à 16 le nombre total de participants à l'étude. Afin de préserver du mieux possible l'anonymat de nos participants, un codage simple est utilisé (Tableau 1). Il est composé des initiales et numéros du produit immobilier propre au participant (des lettres CF pour la coopérative Funambule et l'épicerie), suivi de la lettre R ou C fonction de son statut (de résident ou commerçant), et d'un numéro : de 1 à 6 pour les commerçants et de 1 à 10 pour les résidents (correspondant au total de participants pour chacune de ces deux catégories et attribué en fonction de l'ordre de présentation des cas et de rencontre des participants pour chacun de ces cas). Également, tous les participants sont rapportés au genre masculin dans le récit d'analyse. Un détail des codes attribués et bref profil des participants est exposé en tableau 1.

Code	Produit immobilier	Statut du participant	Statut d'occupation	Age	Statut familial
RC-R1	Roche Condominiums	Résident	Propriétaire	33	Couple avec jeune enfant
RC-C1	Roche Condominiums	Commerçant	Propriétaire	s.o	s.o
PSV-R2	Place Simon-Valois (bâtiment ouest)	Résident	Propriétaire	24	Couple
PSV-C2	Place Simon-Valois (bâtiment ouest)	Commerçant	Locataire	s.o	s.o
PSV-C3	Place Simon-Valois (bâtiment ouest)	Commerçant	Locataire	s.o	s.o
CF-R3	Platopolis (bloc sud)	Résident	Membre coopératif	26	Couple
CF-R4	Platopolis (bloc sud)	Résident	Membre coopératif	45	Personne seule
CF-R5	Platopolis (bloc sud)	Résident	Membre coopératif	45	Couple avec jeune enfant
CF-C4	Platopolis (bloc sud)	Commerçant	Locataire	s.o	s.o
LB-R6	Louis-Bohème	Résident	Propriétaire	27	Couple
LB-R7	Louis-Bohème	Résident	Propriétaire	30	Couple
LB-C5	Louis-Bohème	Commerçant	Locataire	s.o	s.o
Q54-R8	Quartier 54 (phase 1)	Résident	Propriétaire	73	Personne seule
Q54-R9	Quartier 54 (phase 2)	Résident	Propriétaire	39	Couple avec jeune enfant
Q54-R10	Quartier 54 (phase 3)	Résident	Locataire	25	Personne seule (en colocation)
Q54-C6	Quartier 54 (phase 1)	Commerçant	Propriétaire	s.o	s.o

**Tableau 1. Détail des codes attribués et bref profil des participants**

### 3.6 Le recrutement et la conduite des entrevues

Le recrutement des participants a été amorcé dès approbation du projet par le Comité plurifacultaire d'éthique (certificat en annexe 3) de la recherche de l'Université de Montréal. Les participants sont volontaires. L'approche des commerçants s'est faite directement au sein des commerces : le projet d'étude leur a été brièvement présenté en personne et un dépliant explicatif, remis en mains propres. La mobilisation des résidents s'est avérée plus compliquée, l'accès aux logements restreint. Plusieurs méthodes ont donc été combinées :

- Affichage dans les halls d'entrée
- Distribution de dépliants dans les boîtes-aux-lettres accessibles
- Appel à participation par envoi de courriel aux syndicats de copropriétaires des produits immobiliers à l'étude (méthode qui s'est avérée inutile)
- Connaissances personnelles
- Mobilisation par *effet boule de neige*.

L'entrevue des commerçants s'est déroulée au sein de leurs commerces ; celle des résidents, tenue en lieux *neutres*, généralement dans un café. Moment et lieu de rencontre ont été fixés à la convenance des participants. La recherche a été menée selon les normes d'éthique et de confidentialité du Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche de l'Université de Montréal auxquelles ont consentis participants et chercheurs par la lecture et signature d'un formulaire de consentement (annexe 5).

Les entrevues ont été enregistrées (audio) et structurées, selon le statut de résident ou commerçant du participant, par l'un des deux guides fournis en annexe 2. Ces guides se divisent en trois sections : les questions abordées dans la première section concernent le profil du participant et le choix de résidence ou de localisation du commerce le cas échéant ; celles abordées dans la seconde section ont traités aux caractéristiques particulières de la mixité d'usages locale et expérience du participant ; enfin, dans la dernière section, une opportunité est offerte aux participants de faire des suggestions quant à l'intervention en aménagement urbain ou d'évoquer d'autres lieux plus compatibles à leurs attentes.

### 3.7 L'analyse

L'analyse consiste en une synthèse de cas croisés (Yin, 2000), adaptée à l'étude de cas multiples ; et repose sur un processus d'interprétation argumentative des données (Gagnon, 2005; Yin, 2000). Elle se compose d'une analyse interne à chaque cas, basée sur la méthode de description de cas, et d'un examen inter-cas (Yin, 2000; Gagnon, 2005).

La description de cas consiste à organiser un récit de données « en réfléchissant au sens profond et en explorant de façon plus conceptuelles les données collectées » (Richards et Richards, 1994, dans Gagnon, 2005, p. 96-97). Concrètement, la transcription des enregistrements d'entrevues s'est poursuivie par un processus de codage-triage des données. Celui-ci « consiste à identifier et coder des passages des textes, qui par leur sens ou ce qu'ils représentent, évoquent les catégories [...] qui peuvent [...] contribuer à expliquer ou à décrire le phénomène sous étude » (Manning et Cullum Swan, 1994, dans Gagnon, 2005, p. 81). Ces catégories sont en suite tissées pour former une *infrastructure*, un cadre descriptif (Manning et Cullum Swan, 1994, dans Gagnon, 2005, p. 81), appliqué dans une *logique de réplcation* à l'ensemble des cas (Yin, 2000, p. 162), et qui permet d'organiser leur description (Yin, 2000). *L'approche descriptive* est adaptée à la démarche exploratoire et inductive de l'étude en « aid[ant] à identifier les liens de causes à effets appropriés à être analysés » (Yin, 2000, p. 131).

Si les transcriptions constituent la source de données à analyser ; l'observation directe sur le terrain et l'analyse de données secondaires ont pu à cette étape aider à vérifier la concordance de certaines informations suivant la technique de la triangulation (Yin, 2000; Gagnon, 2005) et à préciser la description de cas. Celle-ci est présentée dans le chapitre qui suit.

Par la suite, une analyse transversale, réalisée à la lumière des descriptions et de la littérature présentée en début de mémoire (i.e. en partie inductive et déductive), doit permettre de dégager ou confirmer des tendances. Gagnon écrit : « Établir des contrastes et des comparaisons, vérifier la signification des cas atypiques, utiliser les cas extrêmes sont autant de tactiques pour tester des propositions explicatives » (Gagnon, 2005, p. 99). L'objectif est finalement d'étendre la description, l'explication et la compréhension du phénomène.

## 4. Description de cas

### 4.1 Le Roche Condominiums

#### 4.1.1 *L'offre en commerces et services*

L'offre locale est composée d'une grande diversité de commerces et services. Les répondants citent une série d'épiceries et le marché Jean Talon, plusieurs boulangeries, une fromagerie, au moins deux pharmacies, une succursale de la SAQ (Société des alcools du Québec), une variété de restaurants, quelques cafés, quelques boutiques (e.g. de cadeaux, de biscuits, de vêtements) et des services divers tels qu'un cabinet médical, un centre de massothérapie, un centre d'acupuncture, un salon d'esthétique.

RC-C1, qui profite d'un bon supermarché à proximité de son lieu de vie mais fréquente plus régulièrement le marché Jean Talon et l'épicerie située sur l'îlot adjacent au RC, résume : « On a tout à portée de main. » Mais s'il envisage le quartier comme, en quelque sorte, autosuffisant, c'est notamment pour son offre diversifiée en alimentation :

Rosemont-La Petite-Patrie, c'est un peu comme un village où les gens consomment et vivent beaucoup dans le coin ; sortent peu du quartier ; parce que, maintenant, on peut combler tous nos besoins alimentaires avec le marché Jean Talon, [les] restaurants. On a plein de restaurants intéressants qui ont ouvert dans les quatre, cinq dernières années. Il y a beaucoup de petits restaurants ethniques aussi qui sont là depuis des années.

La mixité d'usages représente pour RC-R1, un avantage différentiel entre son lieu de résidence actuel et précédent : « C'est bien mieux ici parce que là-bas [lieu de résidence précédent], c'était près du chemin de fer ; il n'y avait pas de commerces, pas d'épiceries, pas de métro. » Comparativement, au RC, « on est vraiment à proximité de tout plein de choses [...] C'est génial ». Mais s'il apprécie « café, boulangerie, etcetera », RC-R1 ne trouve pas entière satisfaction avec l'offre locale : « Je te dirais que, pour l'instant, ça fait que depuis décembre que je suis là ; je ne les [commerces locaux] connais pas encore tous. Mais, c'est pas vraiment ça. »



RC-C1 observe en ce sens, une dichotomie entre commerces nouvellement installés et commerces obsolètes : « C'est sûr qu'il y a comme un peu, présentement, dans le quartier, [...] une dichotomie entre des anciens commerces qui ne se sont pas renouvelés et puis, des nouveaux qui sont plus esthétiques, plus au goût du jour, plus intéressants. »

Enfin, quant aux deux boutiques du RC, l'une spécialisée dans la vente de vêtements, l'autre dans celle de la chaussures et accessoires, RC-R1 constate simplement : « Par rapport à la qualité de vie, c'est pas important, parce que ça n'a aucun impact. »

#### 4.1.2 *Clientèles et viabilité commerciale*

L'offre et la demande locales sont citées comme facteur déterminant, par RC-C1, dans le choix de localisation du commerce. Il explique :

quand on a décidé d'ouvrir un commerce [...] on a fait une étude de marché. On constatait en regardant autour de nous qu'il y avait beaucoup de gens dans la vingtaine, dans la trentaine, puis qu'il manquait de commerces de proximité intéressants dans le coin. On se rendait compte que la Plaza Saint-Hubert ne comblait pas ces besoins-là. C'était saturé sur le Plateau, très cher. Donc on trouvait que Rosemont c'était idéal. En connaissant le coin, on voyait qu'il manquait des types de commerces comme le notre.

Bien que la mixité d'usages à l'échelle du bâtiment n'ait pas eu d'influence dans ce choix, RC-C1 considère la clientèle potentielle que représente pour son commerce, résidents de l'immeuble et leurs visiteurs :

Pour nous, au niveau commercial, c'est une clientèle qui est à même le bâtiment [...] Plus c'est dense, plus ça fait connaître le commerce. Les gens qui habitent en haut ont des amis qui viennent [leur rendre visite], qui viennent voir le commerce.

Néanmoins, pour RC-C1, la clientèle locale ne peut assurer à elle seule la viabilité du commerce. Dans cette mesure, la circulation sur la rue Beaubien et le statut de *destination* commerciale du secteur, offrant au commerce une certaine visibilité, ont pesé dans le choix du local. Il explique ainsi :

On aime la rue Beaubien, l'ambiance qu'il y a ; le fait qu'il y ait un autobus qui passe toutes les dix minutes ; ça te donne une bonne visibilité. Donc, l'emplacement était parfait, avec beaucoup d'autres commerces autour [...]

Plus il y a de commerces, plus c'est intéressant. Avant, on était dans un petit coin de rue où il n'y avait aucun autre commerce. Je trouve que plus il y a de commerces dans un coin, plus ça devient une destination [...] Parce que quelqu'un qui vient de l'extérieur ne se déplacera pas pour un commerce ; il va se déplacer pour une ambiance de quartier. Quelqu'un qui vient de Québec va se dire "je vais passer une demi-journée sur Beaubien" ; donc il y a le cinéma Beaubien, des restos, notre boutique ; il y en a une autre là ; il y a la Plaza. La Plaza Saint-Hubert ne me plaît pas, mais il y a certains commerces intéressants qui sont en train de s'[y] installer [...] Parce qu'on ne vit pas seulement avec les gens du quartier, on vit avec les gens de l'extérieur aussi. C'est plus intéressant pour eux de se déplacer dans une destination où ils vont retrouver beaucoup, beaucoup, de commerces.

#### 4.1.3 Vie publique

RC-R1 associe l'animation de la rue Beaubien à sa revitalisation commerciale :

Tu veux donner aux gens une raison de se promener sur la rue [et] je trouve que depuis quelques années, c'est de mieux en mieux [...] Il commence à y avoir des commerces intéressants donc les gens se disent : "je vais me promener sur Beaubien ; je vais faire la rue ; je vais faire les boutiques". Ça n'était pas ça avant ; Il n'y avait pas de raison parce qu'il n'y avait pas de commerces. Les commerces étaient, tu sais...

Il note parallèlement, un lien entre l'intensification commerciale locale et l'occupation du stationnement public :

c'est qu'il commence pas mal à y en avoir plusieurs [des commerces], de plus [en plus]. Et puis je remarque que le weekend, tous les stationnements qui sont plus près de [la station de métro] Beaubien, c'est chargé. C'est chargé même en semaine ; des gens qui semblent travailler dans le coin, peut-être à l'épicerie ou peu importe, ils sont stationnés-là ; parce que le soir j'arrive et là, ça se libère. Donc forcément, étant donné qu'il n'y a pas de vignettes, les gens en profitent.

Les participants soulignent néanmoins la facilité pour stationner à proximité du RC et n'ont fait l'acquisition ni d'un stationnement intérieur, ni d'une vignette : « On est chanceux parce que contrairement au Plateau où il y a des vignettes partout, ici c'est vraiment surprenant comme il n'y a pas beaucoup de vignettes. Sur la rue de la Roche, tout le monde peut stationner » rapporte RC-R1.

#### 4.1.4 Convivialité

RC-C1 cite l'*ambiance* de la rue Beaubien comme critère dans son choix de localisation du commerce. Le participant relève notamment des liens de voisinage à l'échelle locale (i.e. interconnaissance, opportunités de rencontres, entraide), distinguant ainsi la convivialité de l'animation simple. RC-C1 associe cette convivialité à la mixité d'usages ; et par là même, suggère l'idée d'un enracinement et d'une implication variables entre différents groupes d'usagers :

Si c'est juste commercial, ça fait comme des quartiers de centre d'achat, comme la rue Saint-Denis ou la rue Sainte-Catherine. Ça a moins une âme. Je trouve ça le fun qu'il y ait un mélange de commerces et de résidents ; on reconnaît les visages... J'ai un employé qui a travaillé sur la rue Sainte-Catherine pendant des années et puis il dit : "c'est tout le temps des touristes ou des gens qui font juste travailler dans le coin, ou des gens de l'extérieur" ; tandis qu'ici, on croise les gens, les gens reviennent, donc le fait que ça soit résidentiel et commercial, ça fait un côté plus convivial aussi [...] Un côté village.

En ce sens, il associe à une autre occasion, convivialité et familles : « C'est très jeunes familles aussi ; beaucoup de couples dans la trentaine, début quarantaine, avec des jeunes enfants, qui se promènent. On les reconnaît [...] On reconnaît les gens dans la rue : donc très convivial. »

RC-R1 met également en jeu l'enracinement et l'implication des commerçants :

Il y a une des deux boutiques [...] qui était déjà implantée sur Beaubien, un petit peu plus loin [...] Donc c'est des gens qui connaissent très, très, très, bien le quartier, la rue, et ça paraît. On voit que les gens qui viennent, c'est des habitués ; ils connaissent bien [...] Et puis, étant donné qu'ils sont [installés ici] depuis longtemps, si on a besoin [, ils peuvent nous aider]. La dernière fois, on cherchait un serrurier ; elle, elle en connaissait un dans le quartier.

Cela est confirmé par RC-C1 qui souligne la relation d'entraide entre commerçants :

Je trouve important pour conserver un quartier vivant, d'encourager les autres [commerces locaux]. Vice versa, ils viennent nous encourager [...] je me dis tant qu'à magasiner, j'ai envie que ça soit dans Rosemont et puis que le quartier soit fort, que les autres commerces continuent d'exister, et puis je peux les recommander aussi à mes clients.

Ce répondant souligne également une opportunité de rencontres impromptues au restaurant : « Je vais manger au resto, il y a un de mes clients qui est assis-là. »

Enfin, il considère la part de l'aménagement public et paysager en proposant : « C'est plus au niveau municipal : il devrait y avoir plus d'arbres, plus de places publiques, des trottoirs plus conviviaux. Mais c'est des choses qui s'en viennent. »

#### *4.1.5 Des activités commerciales discrètes et au risque d'incendie faible*

Bien que les commerces du RC ne répondent pas à des besoins du quotidien et dans cette mesure ne sont pas indispensables à proximité pour les résidents, RC-R1 parle d'« une super bonne mixité » à l'échelle du bâtiment. Il explique d'abord cela par la discrétion des activités. Il observe quant aux heures d'ouverture des commerces : « Ça doit être assez standard, de dix à cinq, sinon jusqu'à neuf heures le jeudi/vendredi », et quant à l'approvisionnement : « C'est pas le genre de commerces qui reçoit de gros, gros camions comme une pharmacie ou une épicerie. » RC-C1 confirme :

Nos livraisons, [...] c'est toujours du lundi au vendredi, entre neuf heures le matin et cinq heures le soir [...], comme ça, ça ne dérange pas les gens pendant le weekend. Quoique nous, c'est assez discret ; c'est des boîtes qu'on se fait livrer ; c'est assez rapide [et] c'est pas des gros camions qui font du bruit qui nous livrent ça.

RC-R1 souligne également la discrétion de leur fréquentation : « C'est des petites boutiques, c'est tranquille [...] les gens rentrent, regardent, ressortent. Un restaurant, un bar, [...] c'est pas la même chose : les gens [...] c'est bruyant. »

Il considère également le faible risque d'incendies de ces activités : « Je me sens plus en sécurité étant donné que [ce ne sont] pas des restaurants. » Pour ce répondant, une épicerie fine constituerait un autre exemple de commerce compatible, mais il conclut : « Une boutique de chaussures [...], ça serait difficile d'avoir mieux [...] les vêtements, c'est ce qu'il y a de plus simple et de moins risqué selon moi. »

RC-C1 évoque la préoccupation de résidents locaux quant à l'installation d'un bar dans le quartier. Comme RC-R1, il souligne l'agitation que suppose ce genre d'usage :

Pas loin d'ici, il y a un bar qui est en train d'ouvrir ; puis, beaucoup de résidents ont fait une pétition parce que c'est super résidentiel ici. Et puis je les comprends [...] Tu sais, les gens sont installés dans le coin depuis longtemps ; il n'y a jamais eu de

bars là ; puis – poup – tout d’un coup, il va y avoir un bar, avec du monde qui va traîner là jusqu’à trois heures du matin, avec ce que ça implique. Je comprends que ça peut être problématique.

Le risque de nuisances pour les résidents a d’ailleurs donné lieu à l’inclusion d’une clause, régissant l’installation d’une nouvelle activité dans l’immeuble, dans la convention de copropriété du RC. RC-R1 parle d’un « accord [préalable, obligé] de la communauté » ; par conséquent, « ça ne pourrait pas être un bar » ou tout autre usage pouvant « vraiment affecter la vie » des résidents. RC-C1 est plus catégorique :

Nous, ici, c’était un point dans la convention de copropriété : aucun bar, aucun restaurant n’a le droit de s’installer dans le bâtiment. C’est inscrit, pour que les gens qui ont acheté en haut, n’aient pas un endroit où il y a du bruit, ou le risque de feu aussi [...] Un café pourrait s’installer dans le bâtiment, mais avec des heures d’ouverture quand-même assez limitées genre fermeture à dix heures le soir. Ça fait partie de la convention de copropriété.

#### *4.1.6 Conflit d’intérêts*

Néanmoins, alors que le passage fréquent du bus sur la rue Beaubien et l’achalandage lié au statut de destination commerciale du secteur ont été déterminants dans le choix de localisation du commerce (lui procurant la visibilité nécessaire à sa viabilité) ; la circulation sur la rue Beaubien est source d’une nuisance sonore majeure pour RC-R1 : « C’est clair qu’il y a des désavantages [...] à vivre sur Beaubien. C’est bruyant, c’est une rue très passante. » Le participant résume cette divergence d’intérêts : « Je suis forcé d’admettre qu’on n’a pas le même agenda. Eux, ils veulent des gens ; ils veulent du trafic ; ils veulent de l’affluence. Nous, on veut être paisible. Tu sais, c’est pas la même chose. »

Dans cette perspective, RC-R1 met notamment en cause la conception du bâtiment : « Puis en plus, c’est très, très fenestré chez moi. Donc, c’est encore plus bruyant... ». Et s’il espère résider dans le quartier un certain temps, il souhaite accéder avec le temps à un autre logement en retrait de la rue Beaubien :

Ce que j’aspire à faire, c’est d’acheter un duplex [...] ; de vivre au rez-de-chaussée – avec peut-être un sous-sol – puis éventuellement faire une maison de ville sur deux étages [...] Il y a vraiment une énorme différence au niveau du bruit, c’est fou. [La rue Beaubien] c’est très, très, bruyant ; tandis que tu tournes juste sur de la Roche

et tout d'un coup c'est calme. T'entends rien la nuit. Le matin, on entend les voitures, mais je m'en fous. C'est fou. C'est extrêmement bruyant.

#### 4.1.7 *Le produit immobilier et ses contraintes*

Impliqué dès le stade *des plans* dans le projet, RC-C1 a pu apporter des ajustements à la configuration du bâtiment favorables au fonctionnement de son activité :

On est arrivé assez tôt dans les plans, donc on a pu faire les choses sur mesure : faire mettre le mur exactement où on voulait, les ouvertures, la porte en arrière. Tout ça au départ n'était pas prévu, mais vu qu'on est arrivés très tôt dans le projet, on a pu faire des demandes. Ils ont eu le temps de les faire approuver par la Ville. Donc le local est super ergonomique, vraiment pratique [...]

quand on a commencé en affaires, on a pris le local le moins cher et le mieux situé, mais pas nécessairement le mieux conçu. Donc, on a eu quand-même pas mal de contraintes pendant les quatre années où on était là[-bas]. Quand on a eu l'occasion d'acheter ici, on s'est dit : "c'est le temps de régler tous nos problèmes d'ergonomie. On va les penser dès le départ, puis on va s'arranger pour que ça soit facile de travailler".

Les usagers du bâtiment ont toutefois expérimenté deux défis. Le premier met en cause le partage du local à déchets. A l'époque des entretiens, la gestion des déchets était prise en main par les résidents qui s'occupaient eux-mêmes, une fois par semaine, de sortir les bacs en soirée et de les rentrer au matin. Or, le commerce de chaussures reçoit et recycle une grande quantité de boîtes en carton. RC-R1 explique alors que « c'était assez difficile pour [ses commerçants] de donner un coup de main » et que « c'était trop pour [eux, les résidents] ». Le second défi met en jeu l'accès latéral au commerce qui communique vers le sous-sol et donc indirectement vers le reste du bâtiment. Utilisé fréquemment par les employés du commerce pour se rendre à l'entrepôt et laissé non-verrouillé par commodité, cet accès représentait une source de préoccupation pour les résidents quant à la sécurité de leur immeuble (ayant fait l'objet d'entrées par effraction dans le passé) et de leurs logements.

Selon RC-R1, les locaux commerciaux pourraient ne pas avoir été prévus dès le départ dans le projet mais incluent sur demande de la Ville par la suite. Un tel changement d'orientation pourrait expliquer l'absence initial d'un accès secondaire à l'usage du commerce et l'aménagement d'un local à déchet unique pour l'ensemble des usagers.

#### 4.1.8 *Cohabitation et gestion du produit immobilier*

Les gérants de la boutique de chaussures se montrent impliqués et réactifs dans la résolution d'enjeux. Concernant la question des boîtes en carton, RC-R1 raconte qu'« ils ont eux-mêmes décidé » de les entreposer dans leurs locaux. Il note également qu'« ils ont fait [...] sécuriser leur porte ; [...] changer les serrures ; [...] ont mis une pellicule dans leurs fenêtres pour ne pas qu'il y ait de bruit ; [et quand] il y a eu des graffitis, ils les ont enlevés eux-mêmes ». Pour le résident, cette implication s'explique notamment par la présence des commerçants sur place, au quotidien, et leur connaissance des gens de l'immeuble.

Cette interconnaissance entre occupants permet d'ailleurs aux commerçants de surveiller l'immeuble en journée. RC-C1 raconte :

On est un point de référence aussi. L'autre fois, il y a eu un cambriolage. Bien moi, j'étais sur place. Mes employés sont à l'affut de ce qui se passe aussi, connaissent les gens [de l'immeuble] ; donc, si on voit des gens qui ne sont pas supposés être là, qui tournent autour du bâtiment...

La relation entre commerçants et résidents est qualifiée de « très conviviale » par RC-C1, de « très bonne », « ouverte et amicale » par RC-R1. Celui-ci observe :

C'est certain qu'eux [les commerçants], forcément, ils n'ont pas nécessairement accès aux mêmes aires communes que nous [...] Mais c'est clair qu'ils sont beaucoup là-dedans [la gestion du bâtiment] et on va leur permettre de venir sur la terrasse cet été.

RC-C1 expose d'ailleurs le projet collectif d'un « plan vert pour la terrasse [...] pour [la verdir] puis l'entretenir ; probablement faire un petit potager sur le toit, des choses comme ça. »

Mode de tenure et de gestion peuvent être mis en jeu dans la cohabitation harmonieuse et conviviale entre usagers au sein du RC. D'abord, le statut de propriétaire-occupant des commerçants pourrait être favorable à leur proactivité ; ces derniers pourraient détenir une responsabilité directe et possiblement une marge de manœuvre plus large qu'un commerçant-locataire dans la résolution d'enjeux. De plus, la représentation des commerçants dans le conseil d'administration et la gestion de l'immeuble en interne donne lieu à une communication importante entre les deux parties (du moins, selon RC-C1, dans les premiers mois suivant l'installation des usagers dans l'immeuble). RC-C1 parle ainsi d'échanges quotidiens, de

« beaucoup de points à régler au départ [...], beaucoup de réunions, beaucoup de communication ». Notons que la taille réduite du produit immobilier permet cette interconnaissance entre usagers tout comme le mode de gestion mis en place.

Par ailleurs, RC-C1 invoque également dans l'efficacité de la gestion et la cohabitation harmonieuse à l'échelle du RC, l'homogénéité sociale, favorable à l'émergence d'une vision commune :

A date, on [a] un CA qui s'entend très bien, qui a pas mal la même vision des choses. Quand il y a des divergences d'opinions au sein d'un CA, ça doit être assez complexe [...] Mais, on est quand-même des gens conciliants, puis en gros avec les autres de la copropriété, on [est] pas mal [dans] la même tranche d'âge, c'est beaucoup des 35, 45 ans, à peu près d'un même milieu social. Donc, disons qu'en partant, il y a beaucoup plus d'évidences au niveau des décisions que s'il y avait eu des diversités. C'est ce que disait la [consultante de la compagnie qui nous aide à gérer la copropriété] : quand il y a une homogénéité au niveau de l'âge puis au niveau des professions, c'est plus facile de prendre des décisions. On dirait que ça va plus de soi. Dans certains endroits, c'est moins facile.

#### 4.1.9 Valeurs immobilières et pression sur les activités

Enfin, RC-R1 évoque à plusieurs reprises la retombée positive de la mixité d'usages et de la *vie de quartier* associée, sur la valeur des condominiums et *valeur de revente*.

Dans une autre perspective, pour RC-C1, l'accès à la propriété offre comme avantage contrairement à la location, une certaine sécurité d'établissement pour son commerce malgré la hausse de marché :

C'est que nous, ça a plus été par nécessité qu'on a acheté ici. On a eu une très grosse augmentation de loyer à notre ancien local ; puis notre propriétaire ne voulait ni vendre ni faire des baux à long-terme. Ils voulaient juste faire des baux de 2 ans. Et en tant que commer[çants], à un moment donné, on a besoin de voir plus loin qu'à coup de deux ans, puis d'avoir à chaque [fois] des grosses augmentations.

RC-C1 associe d'ailleurs à la hausse de marché sur l'avenue du Mont-Royal, l'éviction des commerces indépendants au profit de commerces franchisés, et une perte d'identité locale :

[...] les propriétaires des bâtiments ont augmenté les loyers [drastiquement et] les propriétaires de boutiques indépendantes ne pouvaient plus supporter ces loyers-là. Donc [les boutiques sont] remplacées par des grandes chaînes. Le quartier perd de son intérêt et de son unicité.



## 4.2 La Place Simon-Valois

### 4.2.1 *L'offre en commerces et services*

PSV-R2 valorise la proximité de son lieu de résidence à une diversité de commerces et services. A la question « pour quelles raisons as-tu choisi d'emménager ici ? », il répond : « La mixité en fait. C'est vraiment au cœur du quartier ici ; puis c'est tout ce qu'il y a autour : la possibilité des commerces, des transports en commun... »

Il constate un développement de l'offre de proximité dans le cadre de la revitalisation locale : « Le quartier, en ce moment, [...] est en train de se revitaliser [...] On voit beaucoup de commerces locaux qui commencent à se développer [...] c'est très encourageant. » Et il précise :

Il y a quelques librairies là-bas qui sont quand-même intéressantes à aller voir ; c'est plus des librairie-café [...] Il y a quelques boutiques de vêtements, mais ça, c'est surtout au centre-ville. Je dirais que dans le quartier c'est beaucoup plus la nourriture, les bars, les pharmacies, les banques...

PSV-R2 mentionne des commerces « essentiels », fréquentés sur une base quotidienne : la saucisserie et la boulangerie-café-fromagerie de la PSV, une fruiterie, une boucherie, un commerce d'« aliments en vrac [pour] tout ce qui est épices, produits bio » et le marché Maisonneuve « qui est plein de ressources ». La grande épicerie est fréquentée à de plus rares occasions, « en dernier recours quand les deux commerces [de l'immeuble] sont fermés » – PSV-R2 précisant que ces derniers « ferment un peu plus tôt » – et « pour tout ce qui est [conserves], denrées non périssables ». Il observe : « Au lieu d'avoir toutes ces grosses compagnies, comme les grosses épiceries puis tout, avoir accès à ces fruits et légumes localement, c'est un plus. »

PSV-C2 souligne de même, l'alternative à la grande épicerie que représentent ces petits commerces, en offrant une expertise professionnelle, un éventail plus large de produits d'un certain type ou des produits plus spécifiques que le client ne pourrait se procurer en grande surface.

Enfin, PSV-R2 apprécie « rapidement avoir accès à des services, ou juste aller au bar du coin ». En ce sens, il cite plusieurs lieux de sociabilité locaux tels qu'un « resto-bar » (dont le propriétaire est un ami) fréquenté « quand-même souvent » ; un bar où ils retrouvent des proches, « presque

tous les mercredis », pour manger ou prendre un verre ; et une coopérative (i.e. restaurant, bar, salle de spectacle) où « tu peux aller déjeuner le dimanche matin [ou] prendre un verre [également] en milieu de semaine ».

#### 4.2.2 *Vie publique*

PSV-R2 explique également son choix de résidence par l'opportunité de « rencontrer du monde ». Il précise : « Il y a beaucoup de monde, [de] passants [...] Ça permet de [faire] des rencontres. Donc, ça crée une ambiance de quartier en fait. »

Il compare la Promenade Ontario à ses lieux de résidence précédents – des « rues vraiment résidentielles », avec peut-être une école, mais « vraiment moins de vie » – et associe à ses commerces, « une différente fluidité [...] : Il y a beaucoup de monde qui passe, plein d'allées et venues, plus de vie. »

Les participants pointent dans cette vie publique, la contribution de la place. PSV-R2 observe :

Dans notre salon, on a deux portes-patio [et] ça donne sur la place, puis je trouve ça quand-même plaisant : les gens qui viennent gratter la guitare, les gens qui viennent chercher à diner [...]

Le fait qu'ils en ont fait un square en béton [avec] des arbres : le monde peut venir s'asseoir ; on peut aller aux commerces ; puis ça sert aussi, un peu, comme une scène dans le quartier [...] Et puis c'est sur la rue directement, donc ça permet aux passants de la promenade de s'arrêter, de continuer. Donc la place est bien faite.

De même, PSV-C3 raconte avoir passé du temps sur la place, à « regarder un peu comment ça se passait », avant de signer le bail commercial. Il partage : « Vraiment, on aimait le set-up avec le parc en avant, la place publique ; le fait que ce soit animé tout le temps [...], que les clients [puissent] s'asseoir en avant, dans le parc. C'est habité comme endroit. »

Les participants mettent de l'avant l'effet de communauté, auquel prennent part les commerçants. PSV-C3 explique ne pas connaître « un gros roulement d'employés ; donc [...] les clients connaissent les employés » et souligne à l'inverse que les clients sont « vraiment beaucoup des habitués, des gens du quartier qu'on connaît ». Similairement à RC-C1, il indique

dans cette mesure, l'opportunité de rencontres impromptues dans les bars du quartier : « Puis, c'est un village Hochelaga : il y a des gens qu'on recroise après, quand on va dans un bar à côté. »

PSV-C2 évoque, de même que RC-C1, l'entraide entre commerçants :

On se connaît tous. On travaille beaucoup ensemble. Nous on va acheter des fois des fruits à la fruiterie, de la viande à la boucherie. On achète même au Métro. Les restaurateurs achètent notre pain. Fait que pas mal tout le monde se connaît dans le quartier. C'est comme une petite communauté [...] Et puis, je ne vais pas aller vendre des fruits et légumes ici, [et concurrencer] le commerce d'à côté. On va se respecter entre commerçants.

Il parle de l'implication du commerce dans la vie associative locale qui, par exemple, « donne beaucoup, comme chez Chic Resto Pop<sup>28</sup> » ; et pointe d'ailleurs, le rôle de la Société de Développement Commercial locale (SDC Promenades Hochelaga-Maisonneuve) qui « lie résidents et commerçants » en organisant des événements comme la vente de trottoir, deux fois par année. Il précise qu'à chaque événement, le commerce s'installe en avant sur la place. Il conclut :

Ce que je trouve de merveilleux, c'est qu'ils [les commerçants du quartier] s'impliquent, qu'ils sont là, qu'ils veulent rencontrer les gens. C'est pas juste pour faire du business. Ils reconnaissent les gens et c'est leurs clients. C'est ce que j'aime [...] Plus [le quartier évolue], plus j'ai l'impression que ça crée vraiment une communauté [...] resserrée.

PSV-R2 évoque d'autres événements locaux auxquels participent les commerçants. Il associe, de même que RC-C1, convivialité et quartier familial. Et finalement, fait écho à la notion d'autosuffisance locale dans cette perspective de vie de quartier :

il y a eu les rennes du père-noël. Un village a été créé sur la Place Valois : des maisons, des bandes de sapins, un service de soupes chaudes... Puis le monde embarque. Dernièrement, [en] avril, pour la cabane à sucre, tous les restaurateurs avaient fait des bouchées ; le line-up traversait la rue [...] C'était le fun à voir [...]

C'est familial. Tous les weekends, sur la place Valois, il y a des fêtes familiales. Pendant l'été, c'est weekend après weekend [...] Donc, tu as une vie de quartier ; [tu peux] sortir dans ton quartier. Avant, je sortais toujours de mon quartier pour aller ailleurs. [Mais maintenant tu as] la possibilité. Pour moi, c'est l'idéal. Des fois on s'en va en ville, des fois pas. Les temps ont changés.

---

<sup>28</sup> Entreprise d'insertion et d'économie sociale et entre autres restaurant communautaire.

#### *4.2.3 La boulangerie-café-fromagerie : une source de nuisances*

Outre la configuration spatiale, PSV-C3 a considéré la nature des activités voisines préalablement à l'établissement de son commerce au sein du PSV. Il explique : « Puis les voisins : Le Valois, Arhoma, [ce sont] des commerces tranquilles. Je suis pas sûre qu'on se serait [installer] à côté d'un bar. Ici ça me semblait un environnement calme. »

La boulangerie-café-fromagerie s'avère néanmoins source de nuisances : nuisances sonores occasionnée par l'approvisionnement, par la clientèle discutant depuis la terrasse et les aboiements des chiens laissés à l'extérieur du commerce dès l'ouverture à six heures du matin ; nuisances occasionnées par les vibrations et la musique (qu'écoute les employés) en provenance de la boulangerie la nuit. PSV-C3 pointe notamment, en cela, la temporalité de l'activité. Il compare :

Ici c'est ouvert de dix heures à neuf heures en été [et] de dix à sept heures en hiver. Et puis, le premier employé arrive à neuf heure, donc les livraisons, pour nous, ça commence à neuf. C'est pas si problématique. Il y a des problèmes à côté parce qu'ils ouvrent plus tôt.

#### *4.2.4 Le produit immobilier et ses contraintes*

L'arrière du bâtiment est principalement dédié au stationnement à l'usage des résidents, parmi lequel se trouvent quelques emplacements à l'usage des deux commerces et un espace (de la taille d'environ deux places) recevant leurs conteneurs à déchets.

L'approvisionnement des commerces est réalisé le plus souvent par l'arrière, et à deux reprises, a donné lieu à une altercation entre un livreur et un résident qui ne pouvait quitter son stationnement bloqué par le camion de livraison. PSV-C3 évoque également la nuisance sonore qu'occasionne la collecte des déchets commerciaux réalisée notamment de bonne heure ; les plaintes des résidents à l'encontre de la malpropreté perçue de la zone arrière et des employés qui s'y installent pour prendre une pause, fumer une cigarette et discuter. Il envisage comme potentielles sources de nuisances, pour les résidents dont les logements et balcons donnent sur l'arrière, l'odeur qui peut émaner des conteneurs ou le claquement du couvercle à chaque fois que des ordures y sont déposées.

La collecte des déchets (commerciaux) a également été source de crainte pour les propriétaires des véhicules stationnés sur les emplacements adjacents aux conteneurs et frôlés par la pelle mécanique.

Enfin, pour PSV-C2, « il y a vraiment beaucoup de places pour stationner [dans le quartier]. [...] il y a [d]es parcomètres sur Ontario mais sinon, sur la rue [Valois] à côté, c'est tout plein de stationnements. » En revanche, bien que « la majorité de [s]es clients habitent le quartier donc viennent à pied [ou] en vélo », l'absence de stationnements privés clairement destinés à la clientèle représente une contrainte pour PSV-C3. Celui-ci explique entendre *souvent* des commentaires de la clientèle concernant le manque de stationnements ; il constate que le stationnement sur la rue Valois est en fait restreint par une zone réservée aux taxis et observe : « Ça arrive parfois que les clients se [stationnent] en arrière mais c'est assez rare. [Ils doivent comprendre] que c'est réservé. » PSV-R2 rapporte d'ailleurs avoir retrouvé à plusieurs occasions son stationnement occupé par le véhicule d'un client.

PSV-R2 examine : « Avoir [d]es commerces [en rez-de-chaussée], c'est idéal ; un appartement ou un condo, sur le square, c'est pas intéressant : t'es trop directement sur la place. » Mais considérant la source d'enjeu que représente la zone arrière, il suggère : « [Peut-être qu'] une solution [...] serait d'organiser, avant la construction possiblement, un [...] endroit spécifique pour les commerçants, puis les [résidents]. » Il résume : « c'est juste de l'organisation en fait. »

De même que dans le cas RC, l'inclusion des commerces en cours de projet pourrait expliquer les enjeux rencontrés. PSV-C3 explique :

j'étais pas là à l'origine du projet, mais [à] ce qu'on m'a dit, c'est qu'au début, c'était supposé être 100% résidentiel ; puis en cours de route, la Ville a exigé qu'au [rez-de-chaussée], ce soit des commerces ; pour justement animer la place publique. Puis ça serait logique : dans la construction du local, il y a des trucs qui ont clairement été pensés pour du résidentiel ; pour rentrer [par l'] arrière, mes livreurs [doivent enjamber] une marche ; [ça n'a] pas [été] pensé pour du commercial. [Et] c'est peut-être ce qui explique qu'il n'y est pas tant de stationnement non plus.

#### 4.2.5 *Cohabitation et gestion du produit immobilier*

PSV-R2 évoque une gestion d'enjeux notamment à *l'amiable* entre copropriétaires et commerçants, dans laquelle le gestionnaire du développement n'est pas toujours impliqué : « On n'ignore pas le fait, non plus, de passer par le [gestionnaire]... [Mais,] on est capable de négocier facilement entre nous. » Résident et propriétaire de la boulangerie-café-fromagerie se sont par exemple rencontrés pour discuter directement du fonctionnement de la collecte des déchets et du risque pour les véhicules stationnés à côté. Celle-ci « a remédié à la situation » en échangeant les deux gros conteneurs par quatre petits bacs qui pouvaient être déplacés et ne nécessitaient plus l'usage de la pelle.

Mais dans l'année qui précéda les entretiens – à peu près sept, huit ans donc, après la livraison des unités – le mécontentement de résidents s'est manifesté. Le syndicat de copropriétaires a fait parvenir au gestionnaire du développement un long courriel accompagné de photographies, recensant un ensemble de nuisances perçues. Le gestionnaire a alors organisé, dans ces circonstances, des séances de médiation impliquant commerçants et résidents pour discuter directement des enjeux et apaiser la situation.

Ces tables rondes ont fait émerger des solutions, mais la résolution d'enjeux a ses limites. Pour éviter les nuisances liées à l'approvisionnement, les camions de livraison stationnent dorénavant sur l'avenue Valois. Une zone de livraison devrait être formalisée éventuellement. Cet aménagement pourrait néanmoins peser dans la contrainte de stationnement pour la clientèle des commerces. PSV-C3 observe par ailleurs :

il y a des trucs qui sont hors de notre contrôle, comme [pour la collecte des déchets]. On a regardé un peu pour d'autres fournisseurs, puis ça a l'air d'être un marché où les gens travaillent le matin, parce qu'il y a moins de trafic, c'est rapide.

Il a été entendu que l'entreprise en charge de la collecte ne passerait toutefois plus avant sept heures du matin, et que les conteneurs seraient « roulés » jusqu'au camion de collecte stationné dans la rue ; « mais ça coupe pas [du] bruit, puis il n'y a pas vraiment de solution idéale » rapporte PSV-C3.

Compte-tenu des enjeux, PSV-C3 juge la mixité d'usages à l'échelle du produit « plus contraignante que profitable », mais considère son potentiel en termes de convivialité : « [Depuis] mon expérience [...], c'était agréable. C'est des gens qu'on côtoie, qu'on connaît. [Donc] c'est un peu dommage dernièrement [que] ça se passe mal. Mais, au final, je pense que ça peut être agréable. »

#### 4.2.6 Valeurs immobilière et polarisation sociale

La prise de valeur des condominiums associée à la mixité d'usages est mentionnée par PSV-C2 : « [Des résidents] nous disent "merci", parce qu'on [est] juste en bas, qu'ils habit[ent] pas loin, puis que ça [met] en valeur leur nouvelle résidence. » Mais parallèlement, les commerces de l'immeuble se sont retrouvés la cible de projectiles, symbolique d'une lutte contre la gentrification locale<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Dans le présent mémoire, nous ne nous penchons pas sur cet incident de 2013, qui a d'ailleurs fait couler beaucoup d'encre, mais n'a pas été évoqué plus largement par nos participants comme enjeu de la cohabitation commerciale et résidentielle.

### 4.3 La coopérative d'habitation Funambule et l'épicerie

#### 4.3.1 L'offre en commerces et services

Les répondants décrivent un grain fin de mixité sur l'avenue du Mont-Royal, et une offre de proximité diversifiée dans l'environnement de la coopérative : plusieurs épiceries, plusieurs primeurs, une boucherie, une boulangerie, divers cafés et restaurants, une pharmacie, un serrurier, une quincaillerie, une clinique, un salon d'esthétique, un coiffeur et quelques boutiques de vêtements. CF-R5 résume : « Tout ce que tu cherches, tu peux le trouver ici. » CF-R3 parle plus spécifiquement, de « tout ce qu'il faut pour la vie quotidienne à proximité » et développe :

J'aime pouvoir faire mes courses en revenant de l'arrêt d'autobus [ ...] J'aime aussi qu'il y ait une grande diversité de commerces, au niveau de l'alimentation par exemple. Il y a au moins cinq, six commerces que je fréquente régulièrement et je trouve ça agréable. Tandis que si j'habitais près du métro Honoré Beaugrand par exemple : [ ...] tu peux faire tes courses à pied ; il y a le *street mall* ; tu vas au Super C ; [mais] je trouve que c'est moins intéressant comme milieu de vie, pour des raisons pratiques.

Le répondant explique dans cette mesure, déborder de son milieu de vie immédiat, essentiellement lorsqu'« il fait beau [et que] c'est un prétexte pour marcher », ou pour profiter des particularités d'autres secteurs de la ville :

Je vais à la Bibliothèque Nationale qui est dans un autre quartier. Je vais faire des courses dans le quartier chinois. Je [fréquente] un restaurant indien sur Acadie, ou je vais au marché Jean-Talon. On dirait que dès que ça déborde du milieu de vie immédiat, pour moi, souvent il y a de fortes chances que ce soit dans un quartier complètement différent.

CF-R5 note également, l'ouverture plus tardive, jusqu'à dix heures, de l'épicerie et d'une pharmacie. CF-R3 relève plus généralement : « Quand je suis arrivé dans le quartier, [les commerces] fermai[en]t assez tôt. Mais maintenant, c'est ouvert jusqu'à neuf heures. »

Considérant les nombreuses alternatives à proximité, et le caractère jugé assez dispendieux de ses produits, l'épicerie implantée dans l'immeuble ne s'avère pas indispensable aux résidents participants. Toutefois, tous y trouvent un avantage. CF-R3 examine :

J'essaye d'aller dans d'autres petits commerces, un peu plus abordables ; mais si on a juste besoin d'un ingrédient pour compléter une recette, si on est pressé, c'est très pratique [...] si ça n'était pas un commerce de première nécessité ; si c'était des



bureaux, je m'en foutrais probablement ; [de] même [pour] un commerce plus spécialisé [offrant des produits auxquels] je ne ferais pas appel.

CF-R4 dit fréquenter l'épicerie notamment lorsqu'il se sent trop « paresseux » pour se rendre autre part ; CF-R5 explique que le prix des produits ne l'encourage pas à y faire l'ensemble de ses achats, mais qu'il s'y rend parfois « pour des petites choses [...] la nuit », ou notamment lorsqu'il neige et qu'il est plus difficile de se déplacer en automobile.

Enfin, si le quartier offre relativement tout, CF-R4 qui ne possède pas d'automobile, note la difficulté d'accès, depuis son lieu de résidence, à des grandes surfaces spécialisés :

pour le monde qui a besoin de meubles, c'est compliqué [...] On est loin un peu des centres d'achats [...], comme Brault & Martineau, toutes ces affaires-là, c'est dans le nord... Ikea est à l'autre bout du monde [...] il y a un Canadian Tire, mais il est [quand-même] loin. Il n'y a pas tellement de choix.

#### *4.3.2 Diversité et vie publique*

CF-R3 parle d'un « quartier stimulant ». Il « apprécie la mixité tant pour des raisons pratiques que pour des raisons esthétiques, sensorielles », et plus précisément, pour l'« animation » suscitée :

Pour moi, c'est agréable dans le sens que, surtout pendant l'été, ça amène beaucoup d'animation sur la rue. Quand t'es sur le balcon, c'est intéressant de regarder ce qui se passe. Il y a toujours des personnages de quartier qui se promènent.

En ce sens, il note l'animation particulière du parc des Compagnons de Saint-Laurent, comparativement à d'autres espaces ouverts du quartier, plus reculés :

Il y a le parc des Compagnons de Saint-Laurent que je ne trouve pas particulièrement beau mais étant donné que c'est sur l'avenue du Mont-Royal, c'est assez animé. Souvent, on prend une pause là-bas ; s'il fait beau, on va juste marcher, prendre de la crème glacée, un café [ou autre] et s'asseoir là [...] Il y a aussi le parc Baldwin qui est beaucoup plus beau et vraiment pas loin, mais si on y va, c'est LA destination. Il y a [aussi] une piscine un peu plus loin, qui est une destination pendant l'été [...] Mais étant donné que c'est un peu en recul de l'avenue du Mont-Royal, pas directement là où [se trouvent commerces et aménités] de première nécessité, ça devient une destination et pas [simplement] un endroit où on s'arrête un peu.

Il ajoute : « J'aime pouvoir rencontrer des voisins sur l'avenue du Mont-Royal. » Mais il explique par ailleurs, dans le fait de connaître ses voisins, vivre en coopérative :

J'aime bien le fait que je connaisse mes voisins. Une coopérative : tout le monde a son propre logement ; donc c'est pas un mode de vie vraiment plus collectif ; mais je connais quand-même tous mes voisins, ce qui est plutôt rare dans un quartier urbain.

CF-R3 considère néanmoins le risque de nuisance sonore nocturne, et d'une diminution du sentiment de sécurité associée aux potentielles altercations entre clients, lorsque se concentrent bars et clubs :

A l'est de Papineau, ça va plutôt bien. Mais, dans les parties plus centrales du Plateau, il y a le problème du bruit des bars. Il y a beaucoup de commerces de sociabilité – donc les bars – et on a beaucoup moins de ça ici. Fait que, pour certains [résidents], dans d'autres secteurs du Plateau, ça peut devenir lourd, parce que c'est animé jusque très tard. Tandis qu'ici à partir de neuf, dix heures, c'est plutôt calme [...]

Sur la rue Saint-Laurent par exemple, il y a des problèmes d'insécurité liés à la présence de bars et de boîtes de nuit. Il y a une présence policière accrue, et surtout le vendredi et samedi soir, parce qu'il y a des disputes à l'heure de fermeture. C'est pas de la grosse criminalité, c'est pas extrêmement lourd, mais ça diminue la sécurité dans certains secteurs très spécifiques... Mais, c'est pas dans mon quartier.

En ce sens, il attribue à l'offre de proximité, la relative tranquillité de son milieu de vie :

Il y a un bon équilibre dans cette partie du Plateau : c'est animé [...] mais ça reste un quartier plutôt tranquille [...] C'est résidentiel. Les commerces qui sont ici desservent surtout les résidents [...] C'est pas une destination [attirant une clientèle extra-locale].

Considérant un périmètre plus large, CF-R4 fait part d'un certain malaise. Il note la présence importante de jeunes adultes attirés par les bars :

[La mixité] : c'est quand-même agréable [...] Il y a plein de trucs pas loin ; juste les bars, il pourrait y en avoir moins sur Mont-Royal. Le soir, c'est plein de jeunes. Tu sais, j'ai rien contre les jeunes, mais ils sont tous sur Mont-Royal.

Il note également une présence importante d'itinérants au niveau de la station de métro, de la pharmacie et confit : « J'ai rien contre eux, mais ça fait comme une drôle d'atmosphère. » Il pointe, plus généralement, la charge de l'achalandage piéton : « Des fois, j'essaye de marcher sur des rues comme Marianne, des rues plus tranquilles [...] J'aimerais un quartier un peu plus calme. [...], au moins que tu marches sur le trottoir et puis que les gens ne se foncent pas dedans. »

#### 4.3.3 L'épicerie : une source de nuisances

CF-R3 dit de l'épicerie : « C'est un peu d'animation mais pas trop non plus. C'est pas comme un bar ; ça ferme à dix heures [et] ça n'amène pas une animation trop intense ou désagréable. » L'épicerie est toutefois mise en cause dans l'expérience, par les résidents, d'un certain nombre de nuisances.

Plusieurs nuisances ont trait à l'approvisionnement lourd et débutant de bonne heure de l'épicerie. Il s'agit d'abord de nuisances sonores occasionnées par les camions de livraison – les moteurs laissés en marche, les claquements de portes, les signaux sonores avertissant quand les camions reculent – mais aussi, une nuisance sonore liée à l'usage d'une sonnette par les livreurs pour signaler leur arrivée. Cette dernière a pu néanmoins être résolue facilement en déplaçant la sonnette « à un endroit où les employés l'entendent encore, mais où [...] ça résonne moins » (CF-R3). De plus, certains résidents associent en partie, le dépôt important de poussière sur leurs balcons, au va-et-vient des camions de livraison. Celui-ci serait néanmoins le résultat, plus principalement, des garages de la STM situés sur l'îlot adjacent. Ces nuisances ne toucheraient « peut-être pas plus [de] quatre logements » selon CF-R3.

L'équipement de réfrigération de l'épicerie, situé sur le toit, occasionne une nuisance sonore de type « *white noise* » (CF-R3) accompagnée de vibrations, qui perturbent en particulier la nuit, les résidents des logements situés immédiatement en-dessous. Les répondants mentionnent aussi des nuisances sonores en provenance du commerce et qui peuvent déranger les résidents du 2<sup>e</sup> étage, comme le bruit occasionné par les employés de nuit. Le déclenchement potentiellement à tout instant de l'alarme incendie, pouvant être associé à la transformation de produits sur place, constitue une nuisance en obligeant les résidents à évacuer l'immeuble. Enfin, si l'ouverture tardive du commerce peut être pratique pour le résident, elle s'accompagne d'une nuisance occasionnée par l'abolement de chiens en soirée, laissés à l'entrée de l'épicerie par la clientèle le temps de faire leurs achats.

CF-R3 parle notamment de « nuisances occasionnées par une grande bannière commerciale » et explique :

C'est lié au fait que c'est une épicerie qui a besoin de certains équipements. Si c'était un bureau, il n'y aurait [probablement] pas ce genre de problème ; [ou]

même d'autres commerces qui n'auraient pas les mêmes contraintes au niveau de la réfrigération [et] de la fréquence de livraison.

#### 4.3.4 *L'insonorisation*

CF-R3 met alors en cause l'insonorisation au niveau des « points de friction » :

Au niveau technique, au niveau de l'architecture presque, peut-être qu'il aurait pu y avoir un peu plus de travail pour mieux prévoir et essayer d'atténuer les points possibles de friction ; c'est-à-dire une meilleure insonorisation, peut-être pas dans tout le bâtiment, mais là où il y en a directement [besoin : soit au niveau du quai de livraison, et sous l'équipement de réfrigération].

CF-R4 met en jeu l'insonorisation au niveau des fenêtres, dans l'expérience des nuisances sonores occasionnées depuis la rue ; soit l'abolement des chiens laissés à l'entrée de l'épicerie par la clientèle ; mais aussi les discussions tard le soir des chauffeurs de taxis qui attendent les clients à la sortie du bar situé sur l'îlot adjacent ; les nuisances associées aux garages de la STM situé sur l'îlot de l'autre côté ; et la circulation.

#### 4.3.5 *Le produit immobilier et ses contraintes*

CF-R5 regrette l'absence d'un garage et particulièrement de stationnements privés à l'usage de la coopérative. Il explique parfois devoir tourner dix, quinze minutes avant qu'une place se libère à proximité, ou se résigner à stationner son véhicule relativement loin de son logement. Dans cette mesure, il considère la mixité d'usages à l'échelle du bâtiment se faire aux dépens de ses résidents : « C'est comme si on prend une place [qui est] à nous. On en souffre. »

De plus, l'offre en logements de la coopérative est composée en majorité de trois et demi (30, 32 logements sur 46 selon CF-R4) ; adéquat, selon le participant, pour accueillir une personne seule mais non une famille. En termes d'espaces collectifs, outre les indispensables corridors et cages d'escalier, la coopérative dispose simplement d'une petite terrasse, qui semble plutôt relever de l'espace résiduel en cœur d'immeuble. CF-R3 remarque notamment l'absence d'un local communautaire à la coopérative d'habitation. CF-R5 explique alors que les réunions de comité se font le plus souvent chez l'un des membres de la coopérative dont le logement est assez grand.

Dans un souci esthétique, certains usages sont prohibés sur les balcons : l'entreposage, l'installation d'une corde-à-linge, l'installation d'une antenne parabolique ou l'utilisation d'un barbecue. Ces deux dernières s'avèrent particulièrement contraignantes pour CF-R5. Celui-ci explique notamment : « Je suis un immigrant. J'aime voir des chaînes de mon pays. Alors j'avais un satellite dans notre [duplex, précédemment]. Ici, je n'ai pas le droit. »

Par ailleurs, les participants évoquent une erreur dans la facturation d'électricité, aux dépens de la coopérative qui s'est retrouvée à payer des charges générées par l'épicerie. Ils mettent alors en cause les *installations communes* entre la coopérative et l'épicerie (CF-R5), leurs branchements à un seul et même *tableau électronique* (CF-R4). La nécessité d'un système commun est alors questionnée par CF-R4 :

Si on avait des systèmes séparés, ça serait plus facile. Mais d'un autre côté, je sais pas si c'est possible ça. S'il y a un feu [à l'épicerie], ça doit nous affecter ; ce qui fait que c'est peut-être obligatoire qu'on est des systèmes communs, je sais pas.

Enfin, si comme dans le cas PSV, la clientèle de l'épicerie est principalement une clientèle de proximité (65% des clients s'y rendrait à pied selon le commerçant), CF-C4 met en cause le nombre restreint de stationnements alloués au commerce (sept places situées en arrière du bâtiment) dans la perte d'une clientèle motorisée :

Malheureusement, les gens savent qu'on n'a pas un gros stationnement [et] sont portés à aller un peu plus loin vers l'est : il y a un[e épicerie] au niveau du boulevard Saint-Joseph et [une autre] encore [plus] à l'est [...] C'est sûr et certain que ça nous pénalise.

CF-C4 convient de la contrainte foncière en ville-centre, mais considère la part de l'aménagement, mettant en cause le local à déchets des résidents aménagé en arrière du bâtiment dans la perte d'un stationnement pour le commerce, ou considérant l'éventualité de stationnements en sous-sol :

On a perdu un peu d'espace de stationnement parce qu'ils ont décidé de faire [...] une cabine à l'arrière, une grande cabine ; 46 logements, ça prend une cabine pour les déchets et la récupération assez grande [...]

[L'épicerie] sur Laurier [...] a peut-être douze, quinze places de stationnement. Le Plateau Mont-Royal n'est pas fait pour qu'on ait [beaucoup] de stationnements ; ou alors il aurait fallu que ce soit fait au sous-sol, ici, quand ils ont

bâti... Mais par contre, nous, on avait déjà besoin de la moitié du sous-sol en bas pour les opérations du magasin, pour la fabrication et ainsi de suite.

Les participants avancent deux facteurs qui pourraient expliquer en partie les contraintes rencontrées. CF-C4 explique qu'à l'annonce du projet Platopolis, l'entreprise est immédiatement entrée en contact avec le promoteur, saisissant l'opportunité de tripler la surface de vente de son épicerie située auparavant à l'angle de l'avenue du Mont-Royal et de la rue Paternais (deux îlots à l'ouest de l'actuelle localisation). Selon CF-R4, la coopérative d'habitation aurait été incluse ultérieurement au projet, suite à une entente entre la Ville et le développeur en échange de laquelle ce dernier aurait bénéficié d'une dérogation quant à l'enfouissement d'infrastructures. CF-R3 fait état : « Le bâtiment même a été construit pour l'épicerie [...]. C'était prévu dès le début. ». Mais il avance également en guise d'explication, la spécialisation du promoteur dans le développement commercial, soit son manque d'expérience en développement résidentiel ou mixte.

#### 4.3.6 *Gestion du produit immobilier*

Les participants indiquent en cas d'enjeux, une collaboration en règle générale directe entre la coopérative et le gérant de l'épicerie (e.g. lorsqu'une fuite d'eau depuis le commerce causa un léger dégât dans le local à vélos ; lorsque l'équipement de réfrigération fait plus de bruit que de normal ; lorsque l'alarme incendie se déclenche ; lorsque des nuisances sont occasionnées par les employés de nuit ou les camions de livraison à l'aube). « Pour ça, on n'appelle pas le propriétaire pour qu'il appelle le gérant », rapporte CF-R3, « on [s'adresse] direct[ement] au gérant ».

CF-R3 parle d'une « bonne collaboration » avec le gérant de l'épicerie « même si [le commerçant] n'a, en principe, pas d'obligation juridique envers [la coopérative] ». Celui-ci détient néanmoins une marge de manœuvre limitée dans la résolution d'enjeux. En cas d'« interventions majeures » (CF-R3), la responsabilité revient au gestionnaire de développement et propriétaire du local commercial. Or, celui-ci apparaît manquer de proactivité :

C'est sûr et certain [qu']un marché d'alimentation, il y a beaucoup d'opérations, de bruits à l'extérieur, quand les remorques reculent ou quoi que ce soit ; y en a qui ont des [signaux sonores qu'] on fait enlever [...] ; [ou alors les camions] restent dans la rue jusqu'à huit heures ou font le tour [...] Mais [ça s'est

déjà produit, et] ça peut encore arriver, [...] on ne peut malheureusement pas tout contrôler. (CF- C4.)

en même temps, [le gérant de l'épicerie] est juste locataire. Il va s'assurer que ses équipements sont bien calibrés et il va essayer de sensibiliser les employés [à] faire attention [et ne pas] brusquement fermer les portes en métal à cinq heures [du matin]. Mais s'il y a des améliorations à faire au niveau de l'insonorisation, il ne va pas faire les travaux, parce que le bâtiment ne lui appartient pas. Donc il y a des limites. (CF-R3.)

On a eu des relations difficiles avec le propriétaire du rez-de-chaussée. Il n'est pas complètement *unresponsive* [...] mais il n'est pas proactif : s'il y a une zone grise, [quand ça ne dépend] pas clairement juridiquement [de] sa responsabilité tel qu'écrit dans la convention de gestion, il n'est pas très proactif. Il se limite vraiment à ce qui est sans aucun doute de sa responsabilité. Fait qu'on n'a pas une très bonne collaboration avec lui. (CF-R3.)

Pour CF-R3, l'implication du commerçant s'explique par sa présence, sur place, et par son intérêt à préserver une relation de bon voisinage avec les résidents :

[Le gérant] se soucie un peu plus de la qualité de la relation qu'on a avec lui. Ça se comprend parce que, contrairement au propriétaire, lui, il est physiquement là, et on est aussi des clients potentiels. Et même si on déconseille de le faire, les [résidents] peuvent se plaindre[nt] directement à lui, parce qu'il y a cette proximité physique.

Il conclut quoi qu'il en soit : « Donc, il y a la question de la collaboration et de l'attitude, [et] pour que ça marche bien, il faut vraiment que tout le monde soit proactif. »

#### 4.3.7 *Le choix et la contrainte du lieu de résidence*

Énumérant les raisons qui l'ont conduit à ce choix de résidence, CF-R3 mentionne l'assurance procurée par un logement coopératif, de pouvoir demeurer à long-terme dans ce secteur de la ville, malgré sa popularité croissante et la hausse de loyers :

C'est abordable. On est dans un quartier où les loyers sont assez chers... [habiter en coopérative] C'est une manière d'être certain de rester dans le quartier sans devoir payer beaucoup ou, genre, avoir des problèmes avec un propriétaire qui veut augmenter le loyer.

En revanche, pour une partie des résidents, le choix d'habiter au sein de la coopérative dépend largement d'une contrainte financière ; le risque est donc plus important pour ces personnes

d'être insatisfaits quant à leur milieu de vie : « J'avais pas le choix, parce que j'avais un gros loyer à payer. Puis j'étais souvent à Montréal... [On a] toujours le choix, mais on prend ce qui va pas si pire... L'été, c'est beaucoup le garage de la STM. C'est vivable, mais faut pas que tu aies de la misère avec le bruit » confie CF-R4. « Honnêtement, au début, tu espères que tu trouveras un appartement dans une coopérative. Tu [ne choisis pas] est-ce qu'il y aura des commerces ou non, des stationnements ou non. Parce que l'avantage, c'est le loyer. C'est moins cher » déclare CF-R5.



## 4.4 Le Louis Bohême

### 4.4.1 L'offre en commerces et services

Les résidents du LB profitent de deux grandes épiceries à proximité. LB-R6 explique alors : « Je trouve ça agréable parce que je n'ai pas à traîner de lourdes charges, [y] aller juste une fois par semaine, je n'ai pas besoin de sortir avec l'auto. » Par ailleurs, bien que le LB s'inscrive dans un tissu mixte, l'offre locale ne se tourne pas nécessairement vers une clientèle de résidents, et procure donc peu d'alternatives à ces deux épiceries. LB-R7 décrit : « A part [l'épicerie située au sein du LB], c'est beaucoup de petits cafés en fait [...] On est chanceux avec les deux épiceries vraiment à proximité, mais c'est pas comme le Plateau, c'est vrai. »

Ainsi, LB-R6 considère les commerces du LB comme *utiles*, puisque dans l'alimentation :

Je pense que ça [apporte] une certaine qualité de vie dans le sens où tu as toujours quelque chose de près ; si c'est pour manger [...] Au niveau de l'alimentation je trouve ça important [...] S'il y avait un magasin de chaussures, peut-être que j'irais une fois de temps en temps mais ça ne serait pas important.

Malgré le regret exprimé d'une offre commerciale majoritairement axée sur de la restauration rapide, LB-R7 pointe l'opportunité d'alternatives que procure une offre diversifiée comme au LB :

Il y a [la sandwicherie], le [magasin] de bonbons, le [café], le [restaurant thaïlandais], puis [l'épicerie]. Il y [en] a pour tous les goûts. Moi, j'enlèverais [un peu de] *fast food*, il y a en a peut-être de trop. Mais non, sérieusement, il y a vraiment de tout.

Sur l'heure du lunch, quand tu travailles dans une [des] tours, t'as pas nécessairement tout le temps envie de manger du *fast food*, du Mcdo. Donc, c'est bien d'avoir des trucs différents qui sont plus frais et variés que juste de la *junk* et des grandes chaînes.

L'épicerie notamment apparaît très appréciés, par les résidents de l'immeuble comme les actifs du quartier : « Il y a beaucoup de [résidents], je pense, qui y vont. » (LB-R6.) « Je pense que c'est super populaire avec les gens qui travaillent alentour. [...] C'est bondé sur l'heure du lunch, puis le matin aussi. [...] Je pense que les gens apprécient vraiment. » (LB-R7.) LB-R6 l'entrevoit plutôt comme commerce de « dépannage » :

Ils sont très bien organisés. C'est toujours très propre, bien entretenu. Ils sont toujours approvisionnés. Il y a toujours de bonnes choses. [Mais] on ne trouve pas

de tout ; c'est pas comme [la grande épicerie]. Et les prix sont très, très chers [...] c'est vraiment quand on a besoin de quelque chose et qu'on veut juste aller en bas...

Pour sa part, LB-R7 s'y rend une à deux fois par semaine et ajoute : « C'est vraiment pratique [si] une journée, t'es malade [ou] quand tu te sens un peu plus paresseux [le soir]. »

D'ailleurs, LB-R6 souligne, dans l'avantage que procure les commerces du LB, leur ouverture tardive :

C'est utile avec le style de vie qu'on a. Des fois, je travaille tard. Je fais aussi mes études à temps partiel. Puis parfois, j'arrive le soir et [je passe par la sandwicherie]. Même chose en bas, si j'ai besoin de faire des courses.

Les répondants regrettent toutefois, les horaires trop restreints de l'épicerie : « C'est pas aussi flexible que les autres épiceries : je dirais jusqu'à cinq heures le samedi ; le dimanche, c'est fermé complètement ; et durant la semaine, je crois que c'est sept ou huit maximum » rapporte LB-R6. « C'est dommage, c'est fermé le dimanche. [...] On peut juste en profiter le samedi » confirme LB-R7.

#### 4.4.2 Clientèles et viabilité commerciale

LB-C5 a porté son choix sur le LB, pour l'installation de son commerce, du fait de sa localisation au cœur du QdS face à la place des Festivals ; soit pour la visibilité importante dont jouirait le commerce à cet emplacement, notamment lors de la tenue d'évènements :

En vérité, s'il n'y avait pas [eu] le QdS juste devant nous, avec tous les festivals, je pense que je n'aurais pas pris cet [emplacement] parce que c'est sûr qu'on a besoin de beaucoup de monde qui passe devant, tous le temps. On savait que l'hiver, ça serait un peu difficile pour nous, mais on espérait qu'en été, on récupérerait avec tous les gens qui viennent pour le Festival de jazz, les Francofolies, Juste pour rire et tout ça.

Bien que le caractère mixte de l'immeuble n'apparaisse pas déterminant dans le choix de localisation du commerce, LB-C5 reconnaît que l'ensemble des résidents du LB représente un potentiel de clientèle non négligeable pour la viabilité de son commerce. Mais il espère une intensification, dans ce secteur du centre-ville, à la fois de l'habitat et des activités de bureaux,

soulignant la profitable complémentarité pour son commerce entre résidents sur place en soirée et fin de semaine, et actifs en journée la semaine :

Parce que les commerces [...] ont besoin de monde. [Présentement, en] centre-ville, on a des problèmes. On n'a pas assez de monde qui habite ou travaille ici. Si on pouvait augmenter [leur] nombre, ça irait beaucoup mieux pour les commerces. Je pense que c'est très important pour nous. On a déjà tout un immeuble [...]; ça fait une grande différence [...] [Avoir] du monde qui vit ici, la fin de semaine et les soirs [et] des gens qui travaillent ici la semaine, la journée ; avoir les deux, c'est bon, parce qu'on peut avoir du monde tout le temps.

#### 4.4.3 *Conflit d'intérêts*

Mais alors que l'achalandage et la visibilité dont profite le commerce – situé au cœur du QdS face à la place des Festivals, et notamment lors de la tenue d'événements – se sont avérés déterminants pour LB-C5 dans le choix du local, LB-R6 pointe la nuisance que peut représenter l'achalandage lié au nœud de transit Place-des-Arts, ou la tenue d'événements sur la place, pour les résidents des logements lui faisant face. Le participant suggère à cette occasion, une meilleure insonorisation des fenêtres :

Quand il y a beaucoup de gens dans le métro, [quand par exemple,] il y a des autobus qui ne fonctionnent pas, ça crée beaucoup de trafic donc t'as pas l'impression de vivre vraiment en intimité. Notre logement donne vraiment sur Maisonneuve et Bleury, on est vraiment sur le coin donc ça bouge tout le temps. C'est donc plus le métro, dans les moments de pic, c'est pire que les commerces [...]

Les festivals en été génèrent beaucoup de gens qui restent-là, tard. Donc des fois, à trois heures du matin, il y a des gens qui passent sur la rue puis on n'est pas très haut donc on les entend. Ça ne me dérange pas vu mon âge et mon intérêt de sortir mais j' imagine que les gens qui sont, par exemple, plus âgés peuvent ressentir un ennui [...]

Jusqu'à maintenant, [pour moi, le son] n'a pas été un problème, mais par exemple, si je suis en examen ou si je dois me concentrer sur quelque chose, c'est sûr que c'est dérangeant. T'entends vraiment les gens parler comme s'ils étaient chez toi quand tu as les fenêtres ouvertes, et même fermées si c'est des gens dont la voix porte... Même chose pour la musique évidemment [...] ; je ne sais pas s'il y a moyen pour les fenêtres de les isoler plus.

#### 4.4.4 Commerces, diversité et vie publique

LB-R7 parle d'un « bon mix » à l'échelle de l'immeuble, et considère à titre de comparaison l'exemple d'un bar. Il cite comme risques associés à ce type d'usage, une éventuelle concentration de clients à l'entrée de l'immeuble et une éventuelle mauvaise conduite de certains usagers :

Si c'était un bar ou un truc du genre, peut-être que ça serait différent : les gens qui seraient devant la porte en train de fumer... Mais vu que c'est des petits restos, puis une épicerie, c'est pas désagréable [...] C'est vraiment sécuritaire [...] Ils ne servent pas de la boisson donc les gens sont eux-mêmes.

LB-R6 associe d'abord à la présence de commerces en rez-de-chaussée une retombée en termes de diversité, d'animation : « Ça m'a plu quand [les commerces sont] arrivés, je me suis dit "ça fait de la vie, ça fait du changement". » Il note toutefois la discrétion de ces activités, desservant essentiellement une clientèle locale :

Nous on est au quatrième étage. Mais, en vérité, c'est plus le deuxième parce que ça commence à deux, trois, quatre. On n'a jamais entendu de bruits à cause des magasins ou quelque chose comme ça ; ça ne génère pas non plus un trafic [trop important].

Un magasin de chaussures [...], ça ne me chaufferait pas le cœur. Au contraire, je trouve que ça créerait un trafic qui n'est pas nécessaire, parce qu'on vit là ; mais puisque c'est des choses utiles, il y a juste les gens qui en ont besoin qui y vont. Puis, pour l'endroit, je trouve qu'il n'y a quand-même pas trop de gens ; il y a [plus] de gens en été à cause des activités mais [la sandwicherie], c'est presque toujours calme. [Le café] est plus fréquenté mais jamais dérangeant [...]

Des bureaux [...], je pense que ça m'énervait parce que ça créerait un trafic [alors que] ce qui est fait maintenant [et surtout l'épicerie], c'est pour tout le monde mais c'est beaucoup pour les gens du building. Il y a une synergie.

#### 4.4.5 L'indépendance entre installations à l'usage des commerçants et des résidents

L'aménagement, reposant sur une indépendance complète entre espaces dédiés aux commerces et espaces résidentiels, pourrait contribuer à l'expérience de cohabitation harmonieuse entre usages à l'échelle de l'immeuble. LB-R7 explique que les commerces sont « carrément indépendants », qu'il n'y a aucune communication entre eux et le reste de l'édifice ; et examine : « Je ne sais pas si c'est la façon dont c'est fait [l'immeuble], mais on ne voit aucune différence.

C'est vraiment pas désagréable. » LB-R6 observe pour sa part : « C'est vrai que j'ai jamais conçu [les commerces] comme si c'était le même building, mais c'est le même building. »

LB-R7 précise : « Les gens ne sont pas devant notre entrée. » On note à cette occasion, que l'entrée en question se situe sur le boulevard de Maisonneuve, quelque peu éloignée du tumulte de la rue de Bleury sur laquelle ouvre la majorité des commerces, et espacée de l'accès à l'épicerie.

L'approvisionnement et la collecte des déchets sont réalisés au niveau d'un quai intérieur à l'abri des regards. Ainsi, selon LB-C5, les résidents ne peuvent qu'entrevoir brièvement les entrées et sorties des camions, se faisant par l'accès propre au quai situé à l'arrière du bâtiment.

Néanmoins, LB-R6 rappelle que la perception de nuisance est affaire de proximité et que dans cette perspective, d'autres ménages pourraient être touchés : « C'est aussi que notre appartement est au-dessus de l'entrée. On n'est pas au-dessus [de l'épicerie]. On n'est pas non plus au-dessus du [café]. Peut-être que si tu es au-dessus, c'est différent, je ne sais pas. »

#### *4.4.6 Le produit immobilier et le manque de convivialité*

LB-R6 parle de l'attention qui semble avoir été portée à l'intimité et la sécurité des résidents dans la conception du LB : « [C]'est vraiment bien fait parce que [pour] les appartements qui donnent sur la cour intérieure, c'est très tranquille » ; « C'est drôle parce que c'est un bloc qui est vraiment [en] centre-ville mais il y a quand-même une intimité. C'est peut-être parce qu'il y a un gardien, c'est très sécuritaire. » Néanmoins, taille du développement et souci d'intimité, de sécurité peuvent être mis en jeu dans un manque à gagner en termes de convivialité. LB-R7 y perçoit ainsi une certaine froideur :

C'est comme si c'était une tour à bureaux mais avec des gens qui habitent dedans. Puis c'est un peu particulier l'entrée : quand tu reçois des invités, c'est sécurisé au maximum ; le gardien te fait signer ; donc, sur le coup, ça fait un peu froid. Mais tout est tellement tranquille ; tout est tellement bien insonorisé que t'as pas l'impression de vivre dans une tour avec [...] 500 autres personnes.

LB-R6 fait écho à l'anonymat de ses résidents :

Je crois que les gens [de] l'immeuble ne vont pas au [café]. Mais, il y a une chose qui est aussi bizarre, c'est que je ne connais presque pas mes voisins [...] Donc, même s'ils y vont, peut-être que je ne les ai jamais vu. En fait, j'ai plus [souvent] croisé des gens au nettoyeur sur Jeanne-Mance qu'au [café].

#### 4.4.7 Densité

Si les deux répondants apprécient la proximité aux diverses opportunités qu'offre le centre-ville et la possibilité de s'y déplacer essentiellement à pied, aucun n'envisage d'y demeurer à long-terme. LB-R6 met en cause la circulation automobile, l'achalandage, le manque de végétation et d'aération – perçus notamment comme inapproprié à la vie de famille :

Ça s'apprête à ma personnalité d'être en centre-ville, de toujours avoir des activités ; j'aime beaucoup sortir ; j'aime beaucoup marcher [...] Mais je pense qu'avec l'âge, j'aimerais vivre quelque part de plus tranquille. Il y a toujours des autos ; il y a toujours des gens. Ça me convient très bien pour le moment, mais je me vois pas avoir une famille dans ces circonstances-là : [...] il y a pas assez de verdure [...]

Quelque chose qui m'a frappé [aussi, c'est qu'] il y a le LB, puis il y a le magasin de fourrure je pense, et entre les deux, il y a une garderie. Puis, la garderie a un espace de, je pense, deux par huit mètres où il y a toujours des enfants. C'est vraiment entre deux buildings, puis il n'y a pas de soleil ... Pour moi, c'est vraiment triste.

Pour LB-R6, dans son lieu de vie : « Il faut que ça bouge ! Mais qu'il y ait de la nature. [Comme] le vieux port : il y a les écluses ; il y a quand-même des arbres. Je pense que c'est plus mon idéal de vie. »

Le participant constate le caractère spacieux des logements au regard d'autres développements du centre-ville, et note l'attrait de plusieurs équipements collectifs :

Il y a beaucoup de choses en centre-ville où il y a pas beaucoup d'espace ; les autres [logements] que j'ai visités c'était très, très petit. Alors que [celui-là], [...] je pense que c'est un bon compromis espace et emplacement. Sinon, il y a une piscine, un gym, un tout petit sauna [...] C'est simple ; c'est pas un building trop sophistiqué, mais y a beaucoup d'utilités.

Néanmoins, la taille des appartements est citée comme critère premier dans son désir de vivre ailleurs : « Ça reste des appartements, donc c'est pas comme une maison où tu as plus d'espace. »

LB-R7 considère comme moins propice à la vie de famille (« pour le futur, avec des enfants, un chien puis tout ça ») l'absence de balcon ; plus précisément, « l'aspect : tu peux profiter de l'extérieur et t'es quand-même chez toi ». La cour intérieure serait d'ailleurs, d'après LB-R6, principalement « à voir » : « Je ne sais même pas si tu peux [y accéder]. Il doit y avoir une porte [mais] le gym donne sur la cour [...] puis c'est des appartements tout autour donc [...] c'est pas intime. » LB-R7 mentionne encore une fois, dans sa volonté de départ, « l'impression d'habiter dans une tour à bureaux ». Envisageant un lieu de vie plus à la hauteur de ses attentes, il résume :

Nous, la rive sud ? Non, vraiment pas. Prendre la voiture pour aller chercher une pinte de lait : non. [Il faut] justement qu'il y ait une certaine vie de quartier, une diversité ; [mais que ça soit] un peu plus résidentiel : un peu comme dans le coin du marché Jean-Talon.

#### 4.4.8 Gestion du produit immobilier

Enfin, LB-C5 se qualifie de *citoyen de seconde-classe* dans l'immeuble ; ce qu'il entend par cela, c'est que la gestion de l'immeuble privilégie les résidents. S'il souhaite par exemple installer un tableau promotionnel sur le trottoir, il doit exposer sa requête au gestionnaire qui communique avec le syndicat des résidents : la procédure peut être longue et les résidents ont un pouvoir total de décision. Les commerçants se sont ainsi vus refuser l'installation de caméras de surveillance, en dépit du cas d'effraction qu'avaient connus les commerces. Dans cette mesure, LB-C5 suggère de veiller, dans la gestion, à « intégrer les intérêts » du syndicat et des commerçants ; que ceux-ci « travaille[nt] un peu plus ensemble ».

## 4.5 Le Quartier 54

### 4.5.1 *L'offre en commerces et services*

Le Q54 profite d'une situation stratégique à la croisée des quartiers du Plateau, du Mile-End et de la Petite-Patrie, à distance de marche de secteurs commerçants dynamiques : « J'aime bien ça [ici], pour l'emplacement, avec les commerces autour [...] L'avantage que je vois ? C'est très central, ce qui fait [que] j'ai toutes les commodités à pas de marche » nous dit Q54-R8 ; « On a choisi cet endroit pour sa proximité, précisément, à Saint-Laurent, Saint-Denis, Mont-Royal, Laurier, [Bernard]. C'est des rues qu'on fréquente beaucoup » explique Q54-R9.

Q54-R8 mentionne une grande épicerie, la caisse populaire, la pharmacie, le dentiste « à deux minutes », la banque et divers cafés sur Mont-Royal, Saint-Laurent, Saint-Denis ou Saint-Hubert. Il conclut : « C'est pas mal tout près. ». Néanmoins, pour lui, la marche ne constitue pas simplement un mode de déplacement mais une activité à part entière. Ainsi : « Même la polyclinique [...], je vais y aller à pied : 45 minutes » nous dit-il.

Q54-R9 fréquente les commerces de la rue Saint-Hubert : « Parce qu'il y a tout là ». Il mentionne également « des choses sympathiques » telles qu'un restaurant et un brunch sur Laurier, « les bons restos de Saint-Laurent et de Saint-Denis », Saint-Denis encore ou Mont-Royal pour le magasinage, plusieurs théâtres, salles de fitness, et il conclut : « Il y a beaucoup de bars maintenant ici. »

Q54-R10 se rend à la grande épicerie située à quelques blocs au sud du développement ; sa banque se trouve sur Saint-Hubert, plus au nord ; la pharmacie du côté du métro Beaubien ; et pour des commerces plus spécifiques comme la librairie ou pour prendre un café, il se rend sur l'avenue du Mont-Royal : pas dans Rosemont précise-t-il.

Q54-R10 est ambivalent concernant l'offre du boulevard Rosemont, à proximité plus immédiate du Q54. Il déclare à la fois qu'« il n'y a pas grand-chose là-dessus », et qu'il y a « un peu de tout ». Q54-R9 et R10 évoquent la présence d'un bar de danseuses, d'un garage de réparation d'autos, à l'inverse « peu de magasins de certains types [comme] un magasin général », une quincaillerie, et



des édifices qui semblent inoccupés, ou dont « on ne sait pas trop c'est quoi » (Q54-R10). « Par exemple celui-là, qui est sur le coin juste-là, je n'ai jamais vu personne entrer ou sortir. Je n'ai jamais vu de la lumière ou quoi que ce soit. Je ne sais pas si c'est occupé ou non » constate Q54-R10. Plus généralement, l'offre peu manquer d'intérêt. Q54-R10 suggère : « Sinon, il y a plusieurs restaurants, plusieurs magasins, mais c'est pas... ». Q54-R9 considère :

Peut-être qu'il y a un peu de tout, mais la qualité n'est pas au rendez-vous. Il n'y a pas une bonne clinique médicale. On n'est jamais allé à la clinique médicale du quartier, c'est pas bon... On va à d'autres cliniques si besoin... Il y a une boulangerie, mais la qualité n'est pas non plus au rendez-vous [...] Il y a [une grande épicerie], mais c'est pas fantastique non plus. On y va parce que c'est à proximité mais c'est très basique ; il n'y a pas autant de choix que dans d'autres [...] Même les succursales bancaires sont moyennes. Ma succursale de banque est très moyenne. J'y vais parce que c'est à proximité mais c'est pas là que j'aimerais ouvrir mon compte.

Les deux participants font néanmoins état d'une revitalisation locale : « Rosemont, c'est un quartier en évolution [avec] la bibliothèque, le projet de coopérative qui a été terminé récemment [...] Il y a beaucoup d'autres petits projets qui [se développent], et donc le quartier change assez rapidement. » (Q54-R9) ; et notamment de son offre commerciale : « Ça se valorise de plus en plus. Disons qu'il y a des choses un petit peu tristes qui sont en train de partir, et des commerces plus intéressants qui commencent à s'installer. » (Q54-R9.)

Bien qu'assez vague quant à leur nature, la présence de commerces au sein du Q54 a été mise de l'avant dans la promotion des condominiums, et a été considéré par Q54-R9 dans son choix résidentiel :

Oui [...] Dans la promotion du bâtiment, on annonçait un café [et] moi je trouvais [ça] sympathique. En fait, [...] c'est pas ça que j'avais en tête, comme café [...], j'avais d'autres attentes par rapport à ce café-là, mais c'est correct.

En pratique, Q54-R9 fréquente les commerces du développement « presque tous les jours pour acheter des petites choses ». Il précise :

C'est un dépanneur qui dépanne beaucoup. Il y a toujours quelque chose qu'on cherche. Et puis, en plus, c'est un bon dépanneur. C'est cher, mais c'est de bonne qualité, donc c'est sympathique. Le [restaurant japonais], maintenant, c'est moins intéressant, mais avant c'était un très bon resto, un resto *fast-food* mais bon. Et puis le café est [...] sympathique [...] On a des services qui sont utiles.

La promotion des commerces n'a « vraiment pas » compté pour Q54-R8 dans son choix de résidence, « mais [il] étai[t] content de les avoir quand-même ». Il explique ne pas être « un gros client du dépanneur à côté » mais s'y rend « une fois toutes les deux, trois semaines » pour acheter une bouteille d'eau minérale ou le journal. Le café « n'est pas assez loin », mais il y descend la fin de semaine quand il « ne veut pas marcher », notamment « quand c'est trop froid ».

La présence des commerces n'a eu que « plus ou moins » d'influence pour Q54-R10 car il « savait qu'il y avait le supermarché en bas » où il réalise l'essentiel de ces achats deux fois par semaine. Mais il reconnaît : « J'aime bien avoir la proximité des commerces, surtout d'un marché à côté qui est un très bon dépanneur », et qu'il fréquente régulièrement.

Les résidents du Q54 profitent donc d'une large variété de commerces et services à distances de marche autour de leurs logements. Mais les commerces du Q54, et notamment l'épicerie, s'avèrent utiles pour l'ensemble des résidents du fait de leur proximité immédiate. « C'est très utile, en fait. Ça fait moins de distance. Le côté pratique » résume Q54-R10. « En tout cas, aux dires des gens, on est un commerce vraiment important pour eux, parce qu'on est vraiment en bas ; les gens peuvent venir ici en pantoufles » rapporte Q54-C6. Néanmoins, en l'absence d'une concurrence immédiate, pour Q54-R10, l'épicerie détient « un peu le monopole de l'édifice » :

Ils savent qu'ils sont à peu près les seuls à offrir ce genre de services dans le coin [...] Donc, leurs prix sont plus élevés qu'un vrai supermarché. Ils ont jamais de spéciaux, ou c'est très rare, et il faut souvent le mentionner à la caisse.

#### *4.5.2 Clientèles et viabilité commerciale*

Réciproquement, les résidents du Q54 représentent une clientèle non négligeable pour l'épicerie. Q54-C6 pointe néanmoins : « Quand on a 350 personnes qui sont en haut de chez nous, ça représente un facteur important pour un commerce ; par contre, pour faire vivre un commerce comme le nôtre, ça prend plus de 350 personnes. » Dans cette mesure, le « certain achalandage » suscité par la station Rosemont, la bibliothèque Marc Favreau, la garderie à capacité de 200 enfants, et notamment la tour à bureaux située à proximité et « qui emmène bien des gens sur l'heure du midi » ont été décisifs dans le choix de localisation du commerce. Il résume : « On a quand même pas mal de monde qui passe là, chez nous. »

#### *4.5.3 Vie publique et sentiment de sécurité*

Le Q54 se situe dans un environnement dynamique, au croisement d'artères commerçantes très animées : « Saint-Denis et puis Saint-Laurent : ce sont deux rues où y a beaucoup de vie, beaucoup de monde qui passe, et j'aime ça voir le monde : quand ça bouge si tu veux, quand ça grouille » explique Q54-R8.

Le développement profite en revanche d'un environnement immédiat plus calme. Pour Q54-R10, les trois commerces attirent des gens du quartier. Q54-R9 parle d'un sentiment de sécurité « précisément parce [qu'ils] ouvrent sur la place [et] aident à [l'] animer ». Q54-R8 explique qu'« assez souvent », l'épicerie s'installe en extérieur pour proposer des dégustations de produits et dit : « Ça fait du changement [...], ça met de la vie, les commerces ; ça met du monde. » Il souligne également la participation de la bibliothèque et du CPE dans cette animation : « J'ai la vue sur Chateaubriand, la vue sur la bibliothèque et le CPE [...] et puis ça bouge. J'aime ça. » Il considère néanmoins : « Il y a pas beaucoup d'activités ici. [...] Tu as beaucoup de jeunes ménages, de jeunes couples, tu sais, 30, 35, 40 ans » et « quand ils travaillent, on les voit peu ; des fois, le matin, quand je pars marcher. » Q54-R9 parle alors d'une animation notamment le soir, correspondant au retour chez soi des actifs.

#### *4.5.4 Le produit immobilier et ses contraintes*

Q54-R9 juge la cohabitation avec les commerces harmonieuse et l'explique par la proportion d'usages en jeu dans l'immeuble : « Que je sache [...], en général, ça s'est bien passé. Il faut dire aussi qu'il y a juste un, deux, trois commerces. » Aucun des trois résidents, qu'ils habitent dans la troisième, seconde ou – verticalement aux commerces – dans la première phase du produit, ne perçoivent de nuisances : « J'ai pas senti de conflits du tout. Autant [le café], le restaurant asiatique, le dépanneur, je vois pas de conflits, vraiment pas. Y en a peut-être, je les vois pas » précise Q54-R8.

En revanche, pour Q54-C6, la conception du développement présente des défis : « [Le bâtiment] n'a pas été conçu nécessairement pour nous. Ça n'a pas été vraiment adapté à nos besoins... ». L'arrière des trois commerces donne sur une cour intérieure et fait donc directement face aux fenêtres, balcons et cours privatives de plusieurs logements. Pour ne pas importuner ces résidents, l'approvisionnement (important, dans le cas de l'épicerie) est donc effectué par l'entrée principale, empruntée simultanément par la clientèle. La ventilation du système de réfrigération a été montée sur le toit, au frais du commerce, pour prévenir les nuisances. Enfin, le local à déchets à l'usage des commerçants n'est pas situé à proximité immédiate mais nécessite de passer « d'un bâtiment à l'autre » pour s'y rendre depuis les commerces. Du fait de ces contraintes, le commerçant explique : « Si c'était à refaire, je pense pas qu'on reprendrait le même immeuble pour faire la même chose. »

Selon Q54-C6, un transfert, sur demande de la Ville, des locaux commerciaux initialement programmé sur la rue Saint-Hubert vers le boulevard Rosemont pourrait expliquer ces incohérences dans l'aménagement.

#### *4.5.5 L'espace restreint alloué au stationnement*

Par ailleurs, bien qu'une majorité de sa clientèle soit à pied, la difficulté à stationner dans l'environnement du Q54 constitue une autre contrainte pour Q54-C6 :

Pour la clientèle, il n'y a pas de places désignées comme telles. Par contre, sur le côté, ici, on a fait mettre une zone 15 minutes. Donc, il y a quand-même, je dirais, une dizaine d'espaces [qui peuvent être utilisés par] des véhicules pour [une quinzaine de] minutes. Mais, elle sert aussi aux gens de la garderie qui sont de l'autre côté de la rue [...]

C'est sûr que ça serait idéal aussi, au niveau de la Ville, quand ils prévoient de faire des commerces dans des immeubles comme chez nous, qu'ils prévoient peut-être de l'espace de stationnement ou des places pour les commerces.

Mais l'allocation d'espace public restreinte au stationnement est source d'une préoccupation plus générale. Bien que le Q54 comporte des stationnements intérieurs pour les résidents (et qui, selon Q54-C6, accommoderaient une bonne majorité d'entre eux), tous n'en n'ont pas fait l'acquisition. A l'époque des entrevues, l'aménagement du parc Luc-Durand n'était pas engagé. Par conséquent, l'espace qui lui était dédié servait de stationnement. Malgré cela, deux des

participants évoquaient déjà une difficulté à stationner, et l'enjeu était rapporté lors d'une consultation publique : « Le conseiller municipal de Rosemont-La Petite-Patrie est venu ici, l'été passé, et on a fait des recommandations. Comme la rue Saint-Hubert, il y a trois allées : en faire une pour du stationnement. » (Q54-R8.)

#### 4.5.6 *Le produit immobilier et le manque de convivialité*

« C'est un petit peu individualiste ici » soulève Q54-R8. Le participant développe :

Mes voisins immédiats, ça fait trois ans que je suis là, et là on s'est rencontré [...] je me suis décidé, je suis allé frapper chez eux, j'avais un conseil à leur demander [...] Je suis content parce que si jamais je suis mal pris, je sais qu'ils sont là.

Des initiatives communautaires ont pourtant été engagées par les copropriétaires du Q54, telles que la création d'une page Facebook comme plateforme d'échange ou l'organisation d'un cinq-à-sept sur la terrasse-toit de l'immeuble un an après la livraison des condominiums de la phase 1. « Ça s'est pas répété » explique Q54-R8 ; « Pour moi, il y avait pas beaucoup de monde. Mais ça, c'est le lot je pense, des blocs d'appartements [...] C'est chacun fait sa petite affaire. »

Ainsi, malgré la présence de commerces de proximité locaux plutôt favorables à la rencontre, d'une terrasse sur le toit agrémentée de barbecues et accessible à tous les résidents de l'immeuble<sup>30</sup>, et une proportion importante de jeunes familles (constatée par Q54-R9 et 10), les liens ont du mal à se consolider au sein du Q54 : la taille du développement semble en être la cause.

#### 4.5.7 *Gestion du produit immobilier*

Selon les répondants, les copropriétaires de l'immeuble « se rencontre[nt] une fois par année » (Q54-R8) et le conseil d'administration « siège une fois par mois » (Q54-R9). Les commerçants sont impliqués dans l'administration du développement : « C'est sûr qu'on est comme propriétaires avec eux, donc [il y] a un paquet de sujets qui touchent un peu les deux parties »

---

<sup>30</sup> Le site de promotion ([www.quartier54.com](http://www.quartier54.com)) indique : « pour des rencontres à ciel ouvert » et « un lieu privilégié pour faire connaissance avec vos voisins ».

explique Q54-C6 ; « Il y a des assemblées qui se font et dépendamment des sujets qui sont discutés on est présents ou non. Mais oui, on a notre mot à dire, un petit peu, sur ce qui se passe... ».

La gestion est sinon déléguée par le promoteur à une firme privée « qui gère le bâtiment, qui gère les finances, qui gère tout » (Q54-R9). Elle-même mandate un sous-contractant pour l'entretien physique de l'immeuble. « En général, c'est bien entretenu. Le paysage qui se fait chaque été, chaque printemps, c'est bien » constate Q54-R9. « Il y a une bonne gestion ; il y a de bons services. Par exemple, le ménage est fait tous les jours. Si jamais il y a des marques sur les murs, ça va être réglé assez rapidement » confirme Q54-R10. Q54-R8 relève :

De mon point de vue [...], c'est très positif. Le ménage est bien fait. Dès qu'il y a des problèmes d'ascenseur ou autre, la compagnie de gestion vient nous voir. [Une personne] de la compagnie vient une fois par mois à peu près [...] pour nous rencontrer, [pour] ceux qui veulent la voir.

Les participants se montrent donc unanimement satisfaits par la gestion opérée.

## **5. Repères pour comprendre et produire la mixité d'usages verticale :**

### **Une discussion**

Ce dernier chapitre est organisé en deux grandes sections. La première offre, sous forme d'une typologie des avantages – ou synergies (Grant, 2002; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009; Herndon, 2011) – et contraintes associés dans nos cas d'étude à la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale, une lecture transversale et synthétique des résultats. Elle traite (dans chacune de ses sous-sections) de la proximité aux commerces et services ; de la vitalité économique locale ; de la qualité du cadre bâti, vitalité, sentiment de sécurité et convivialité ; de *conflits d'usages directs* (i.e. associés à un certain usage commercial) ; *conflits d'échelle* (i.e. associés à la proportion d'un certain usage) ; *conflit* (d'intérêt) *indirect* (entre commerçants et résidents) ; et pour finir, *contraintes* d'espace ou d'usage. La seconde examine, sur la base de ces résultats, les quelques pistes de réflexion pour la mise en œuvre de la mixité d'usages mises en avant dans la recension des écrits.

### **5.1 Typologie des avantages et contraintes associés à la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale**

#### *5.1.1 Proximité aux commerces et services*

Participants, résidents notamment, mettent d'abord de l'avant l'avantage (i.e. pratique) d'une proximité aux commerces et services. PSV-R2 apprécie « rapidement avoir accès à des services, ou juste aller au bar du coin » ; CF-R3, pouvoir magasiner entre son arrêt d'autobus et son logement ; et LB-R6, ne pas prévoir un créneau spécialement dans la semaine pour se rendre à l'épicerie, avoir à « traîner de lourdes charges » ou « sortir avec l'auto ».

Toutefois, l'avantage est d'autant plus fort que les commerces subviennent à des besoins du quotidien. CF-R3 précise ainsi à propos de l'épicerie : « c'est très pratique [...] si ça n'était pas un commerce de première nécessité ; si c'était des bureaux, je m'en foutais probablement ; [de] même [pour] un commerce plus spécialisé [offrant des produits auxquels] je ne ferais pas appel » ; et LB-R6, quant à l'offre de l'immeuble : « Je pense que ça [apporte] une certaine qualité de vie

dans le sens où tu as toujours quelque chose de près ; si c'est pour manger [...] Au niveau de l'alimentation je trouve ça important. »

Un grain fin de mixité (Rowley, 1996) permet – mais ne garantit pas – une diversité de commerces ; il peut alors offrir des opportunités d'alternatives, subvenir à un éventail plus large de besoins, et tendre, en quelque sorte, vers une *autosuffisance locale*. RC-C1 explique dans ce sens, à l'égard du quartier : « On a tout à portée de main. Un Jean Coutu, une épicerie, un café, une pharmacie naturelle ; il n'y a rien qu'on n'[ait] pas à portée », mais précise : « les gens consomment et vivent beaucoup dans le coin, sortent peu du quartier, parce que maintenant [ils] peuv[ent] combler tous [leurs] besoins alimentaires avec le marché Jean Talon, les restaurants. »

PSV-R2 considère la diversité de l'offre en commerces du quotidien dans le quartier, et l'alternative à la grande épicerie que cela représente. Il mentionne également plusieurs lieux de sociabilité nocturnes et souligne l'avantage de pouvoir « sortir » dans le coin, notamment en semaine.

CF-R3 examine :

J'aime aussi qu'il y ait une grande diversité de commerces, au niveau de l'alimentation par exemple. Il y a au moins cinq, six commerces que je fréquente régulièrement et je trouve ça agréable. Tandis que si j'habitais près du métro Honoré Beaugrand par exemple : [...] tu peux faire tes courses à pied ; il y a le *street mall* ; tu vas au Super C ; [mais] je trouve que c'est moins intéressant comme milieu de vie, pour des raisons pratiques.

LB-R7 constate malgré un grain fin de mixité, une dominance de « petits cafés » dans l'offre locale, qui semble moins cibler une clientèle de résidents que d'actifs et visiteurs (i.e. touristes, promeneurs). En ceci, l'environnement du LB offre peu d'alternatives aux deux grandes épiceries locales (l'épicerie de l'immeuble en guise d'exception).

Enfin, dans un contexte de renouvellement urbain comme celui dans lequel s'inscrit le Q54, les usagers espèrent le remplacement de « choses un peu tristes » par « des commerces plus intéressants » (Q54-R9) ; « des améliorations par rapport à – peut-être pas l'apparence – mais l'utilité des choses » (Q54-R10). Q54-R10 considère notamment le « monopole » dont jouit l'épicerie du développement dans ce contexte.



Pour résumer, la proximité aux commerces et services apparaît d'autant plus profitable que l'offre locale est diversifiée et l'*alternance* (Rodenburg, Vreeker et Nijkamp, 2003b, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005) en commerces et services du quotidien, importante.

Notons que si divers facteurs entrent en jeu dans la fréquentation d'un commerce plutôt qu'un autre (e.g. le prix, la diversité, la qualité des produits), leur proximité relative (depuis le lieu de résidence notamment) et la flexibilité de leurs horaires d'ouverture sont déterminantes. Ainsi, dans les cas CF, LB et Q54, l'épicerie située à même l'immeuble (i.e. sur un plan vertical) est fréquentée de manière régulière, du moins dans une fonction de *dépannage* (e.g. lorsqu'il neige, lorsqu'il fait froid, lorsque le résident n'a pas besoin ou envie d'aller plus loin), par l'ensemble de nos participants. CF-R3 souligne par ailleurs, l'avantage d'une ouverture dorénavant plus tardive des commerces sur l'avenue du Mont-Royal. PSV-R2 fréquente la grande épicerie du quartier « en dernier recours quand les deux commerces [de l'immeuble] sont fermés » et CF-R5, l'épicerie située au rez-de-chaussée, « pour des petites choses [...] la nuit » précisant que celle-ci « ferme à dix heures ». La combinaison gagnante – commerces d'alimentation, proximité relative et ouverture tardive – est notamment mis en évidence par LB-R6 qui explique quant à la mixité d'usages à l'échelle de l'immeuble :

C'est utile avec le style de vie qu'on a. Des fois, je travaille tard. Je fais aussi mes études à temps partiel. Puis parfois, j'arrive le soir et [je passe par la sandwicherie]. Même chose en bas, si j'ai besoin de faire des courses.

Les deux participants regrettent toutefois les horaires relativement restreints de l'épicerie (i.e. ouverte jusqu'à sept ou huit heures maximum la semaine, cinq heures le samedi et fermée le dimanche) ; renforçant le sentiment que l'offre locale cible moins une clientèle de résidents que d'actifs.

### 5.1.2 *Vitalité économique locale*

RC-C1 reconnaît – réciproquement – le potentiel que représente la population locale comme clientèle pour son établissement, mais souligne comme décisifs dans le choix de localisation de son commerce, le passage d'un bus toutes les dix minutes sur la rue Beaubien et une activité

commerciale locale d'ordre primaire<sup>31</sup> (i.e. la concentration de commerces faisant du secteur une « destination ») : « Parce qu'on ne vit pas qu'avec les gens du quartier ; on vit avec les gens de l'extérieur aussi » souligne le commerçant.

LB-C5 a essentiellement choisi le LB pour sa localisation au cœur du QdS face à la place des Festivals ; pour la visibilité importante dont jouirait le commerce à cet emplacement et notamment lors d'évènements (i.e. fonction primaire). Il observe néanmoins la participation non-négligeable d'une clientèle locale dans la viabilité de son commerce, et pointe dans cette base d'utilisateurs (quotidiens), la profitable complémentarité entre résidents sur place en soirée et fin de semaine et actifs en journée la semaine.

Similairement à RC-C1, Q54-C6 observe : « Quand on a 350 personnes qui sont en haut de chez nous, ça représente un facteur important pour un commerce ; par contre, pour faire vivre un commerce comme le nôtre, ça prend plus de 350 personnes. » Dans cette mesure, le commerçant indique avoir considéré dans le choix de localisation du commerce, le « certain achalandage » procuré par la station Rosemont, la bibliothèque Marc-Favreau, la garderie à capacité de 200 enfants et la proximité d'une tour à bureaux « qui emmène bien des gens sur l'heure du midi » (i.e. fonction primaire).

En somme, si ces trois commerçants reconnaissent dans la fonction résidentielle locale une clientèle non-négligeable, ils témoignent de l'importance, pour la viabilité de leur commerce, d'une base d'utilisateurs diverse (Grant, 2002; Smart Growth Network, 2011, dans Herndon, 2011), distribuée dans le temps (Jacobs, 1961, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005 ; Grant, 2002) ; et invitent à considérer comme décisif, la diversité locale de fonctions primaires – « more than one [and] preferably more than two » – recommandée par Jacobs pour assurer diversité et vitalité (Jacobs, 1961, dans Rowley, 1996, p. 88) dans la perspective, plus particulièrement, de vitalité économique locale (Grant, 2002; Smart Growth Network, dans Herndon, 2011).

---

<sup>31</sup> Jacobs considère comme primaires la fonction résidentielle, les majeures fonctions d'emploi et de service et plus généralement, « *any land use that generates a large number of people moving through an area* » (Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 970). Herndon (2011) décrit un « usage générateur de revenus » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011) comme « *substantial enough to attract a significant market in their own right; which excludes uses that simply serve as amenities for a primary use* » (Herndon, 2011, p. 13).

### 5.1.3 *Qualité du cadre bâti, vitalité, sentiment de sécurité et convivialité*

CF-R3 dit apprécier la mixité d'usages locale notamment pour « des raisons esthétiques, sensorielles » et parle d'un milieu de vie « stimulant ». LB-R6 et Q54-R8 parlent du « changement » produit par la présence de commerces. Leur attractivité est évoquée par RC-R1 et Q54-R10. Plus généralement, les participants – résidents comme commerçants – attribuent à l'activité commerciale, la présence de passants, de monde, des allées et venues, une animation, une vie. Enfin, pour Q54-R8 et R9, l'animation suscitée par les trois commerces du Q54 rime avec un sentiment de sécurité. Les perceptions exprimées font ainsi écho aux retombées de variété des façades et stimulation du promeneur (Jacobs et Appleyard, 1987), de diversité, attractivité et vitalité locale (Jacobs, 1961, dans Rowley, 1996; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; DoE, 1995a, Smart Growth Network, dans Herndon, 2011), et de sentiment de sécurité (Evans, Aiesha et Foord, 2009; Smart Growth Network, dans Herndon, 2011) de la mixité d'usages.

Plus précisément, RC-R1 associe la vitalité de la rue Beaubien à son renouvellement commerciale, pointant ainsi le fait qu'une simple présence de commerces ne suffit pas :

Il commence à y avoir des commerces intéressants donc les gens se disent " je vais me promener sur Beaubien ; je vais faire la rue ; je vais faire les boutiques". Ça n'était pas ça avant ; il n'y avait pas de raison parce qu'il n'y avait pas de commerces. Les commerces étaient, tu sais...

RC-C1 suggère dans cette perspective, l'éventualité d'une politique (incitative) d'aide à la rénovation :

Certains commerces, je trouve, devraient se faire pousser un peu pour améliorer leurs façades et puis leurs visuels. Je pense qu'il devrait y avoir des lois [...] pour [favoriser] une certaine harmonie et mettre les choses au goût du jour.

La convivialité locale (Smart Growth Network, dans Herndon, 2011) se distingue de la vitalité, en lui adjoignant des relations de voisinage (i.e. interconnaissance entre voisins, opportunités de rencontres, entraide et vie communautaire). Elle est associée à la mixité d'usages dans les cas RC, PSV et CF.

RC-C1 suggère le jeu d'un enracinement et d'une implication variable entre différents groupes d'usagers. Dans cette perspective, la mixité d'usages résidentielle et commerciale **locale** est propice à la convivialité : résidents plus impliqués, non seulement qu'une foule de « touristes » et

« gens de l'extérieur », mais également d'actifs qui travaillent « juste, dans le coin ». Comme dans Evans, Aiesha et Foord (2009), convivialité et familles sont de surcroît associés.

L'enracinement et l'implication dans la vie locale des commerçants sont également mis en jeu (e.g. commerçants et employés habitués du quartier, faible roulement dans l'équipe ; entraide, implication dans la vie associative locale et participation aux événements locaux des commerces). PSV-C2 souligne notamment dans cette mesure, le rôle de la Société de Développement Commercial locale qui organise des événements impliquant résidents et commerçants comme les ventes de trottoir.

La contribution des lieux de sociabilité, en tant qu'espaces de rencontre, est à souligner. Alors que PSV-R2 explique retrouver des proches pour manger ou prendre un verre dans un bar du quartier presque tous les mercredis ; RC-C1 et PSV-C3 y font mention de rencontres impromptues : « Je vais manger au resto, il y a un de mes clients qui est assis-là » raconte RC-C1 ; « il y a des gens qu'on recroise après, quand on va dans un bar à côté » nous dit PSV-C3.

CF-R3 dit « pouvoir rencontrer [s]es voisins sur l'avenue [du] Mont-Royal » – où se concentrent les commerces ; mais invoque également la nature coopérative de son lieu de résidence qui l'amène à connaître tous ses voisins : chose « plutôt rare dans un quartier urbain ».

Enfin, les participants observent l'effet des commerces sur l'animation des espaces ouverts tels que parcs et places. CF-R3 associe (en comparaison d'espaces plus reculés) l'animation du parc des Compagnons de Saint-Laurent à la mixité d'usages de l'avenue du Mont-Royal. Q54-R8 parle de l'épicerie qui s'installe en extérieur pour proposer des dégustations de produits ; Q54-R9, des trois commerces du développement qui « aident à animer » la place. Mais dans le cas PSV, les participants considèrent plus encore, la part du *set-up* (PSV-C3) et de l'usage même de la place, dans les multiples avantages que celle-ci offre ; espace de repos au cours de la promenade, espace de rencontre, espace propice au développement d'usages diversifiés (e.g. clients assis à la terrasse du café, guitariste installé pour pratiquer son instrument), « scène de quartier » où se tiennent les événements locaux. En ce sens, dans le cas RC, RC-C1 en appelle à davantage d'« arbres », de « places publiques » et à l'aménagement de « trottoirs plus conviviaux ». L'aménagement public est donc mis en jeu dans l'animation, la convivialité locale – par extension, dans la vitalité économique locale (la qualité de l'espace public est soulevée notamment par les

commerçants RC-C1 et PSV-C3), confirmant la place du design urbain comme variable :

*Diversity of activities within streets and public spaces [...] is a product not simply of the mix of activities within the buildings and blocks that abut a street but also of the design and public use of the street itself.* (Rowley, 1996, p. 87.)

A l'échelle de l'immeuble, mixité d'usages résidentielle et commerciale et relation conviviale peuvent être associées au regard du cas RC. Néanmoins, il est à noter que l'interconnaissance entre usagers de l'immeuble – avancée dans l'implication des commerçants à la résolution d'enjeux et dans leur *surveillance* de l'immeuble (i.e. soit dans un phénomène d'entraide) – et la gestion en interne – qui s'est notamment conclut par un projet de jardin communautaire sur le toit, par et pour les occupants de l'immeuble, résidents comme commerçants – sont permises notamment par la taille restreinte du développement.

#### 5.1.4 *Conflits d'usages directs*

A proximité immédiate, soit particulièrement à l'échelle du bâtiment et sur un plan vertical, certains usages commerciaux sont mis en cause, notamment par les résidents, dans l'expérience de nuisances – qualifiées alors de *conflits d'usages directs*.

La boulangerie-café-fromagerie du PSV est spécifiquement mise en cause par les résidents dans l'expérience de diverses nuisances ; relatives à la clientèle qui discute et aux chiens qui aboient depuis la terrasse tôt le matin, à l'approvisionnement débutant de bonne heure, aux vibrations et à la musique en provenance du commerce la nuit.

On attribue de même, à l'épicerie de grande surface dans le cas CF : plusieurs nuisances liées à l'approvisionnement lourd et débutant de bonne heure, nuisance sonore et vibrations occasionnées par l'important équipement de réfrigération, nuisance sonore en provenance du commerce notamment la nuit, déclenchement de l'alarme incendie potentiellement à tout instant, et nuisance sonore causée par l'aboiement des chiens en soirée, laissés à l'entrée du commerce par la clientèle.

Réciproquement, les participants invoquent dans le cas RC, la discrétion des deux boutiques (horaires d'activité raisonnables, discrétion de leur fréquentation et de leur approvisionnement)

et le faible risque d'incendies de ces deux activités dans la « bonne mixité » (RC-R1) à l'échelle de l'immeuble.

RC-R1 compare notamment : dans le cas des deux boutiques, « les gens rentrent, regardent, ressortent. Un restaurant, un bar, [...] c'est pas la même chose : les gens [...] c'est bruyant. » De même, pour CF-R3, l'épicerie génère « un peu d'animation mais pas trop non plus. C'est pas comme un bar ; ça ferme à dix heures [et] ça n'amène pas une animation trop intense ou désagréable. » Dans ce cas d'étude, les participants évoquent d'ailleurs la nuisance causée par les discussions tard le soir des chauffeurs de taxis qui attendent la clientèle à la sortie du bar situé sur l'îlot adjacent. PSV-C3 qualifie les commerces voisins de « tranquilles » et explique : « Je suis pas sûr qu'on se serait [installer] à côté d'un bar. Ici ça me semblait un environnement calme. » Notons ici que quête de quiétude n'est pas l'apanage des résidents et peut avoir de l'influence pour certains commerçants dans leur choix de localisation. RC-C1 expose la préoccupation des résidents quant à l'installation d'un bar sur la rue Beaubien : « tout d'un coup, il va y avoir un bar, avec du monde qui va traîner là jusqu'à trois heures du matin, avec ce que ça implique ». Enfin, LB-R7 envisage la nuisance que peut représenter la clientèle « en train de fumer » à l'entrée du bar et de l'immeuble pour ses résidents, et fait référence aux potentiels comportements antisociaux associés à la vente et consommation d'alcool. Ainsi, bien qu'absent dans nos cas d'étude, la perception du bar comme usage particulièrement conflictuel (Grant, 2002; Evans, Aiesha et Foord, 2009) s'illustre dans le cadre de la recherche.

En conclusion, certains usages commerciaux apparaissent donc plus *intrusifs* (Hoppenbrouwer et Louw, 2005) que d'autres ; et invitent à questionner leur intégration sur un plan vertical avec des logements – usage *sensible* étudié (Hoppenbrouwer et Louw, 2005).

#### 5.1.5 Conflits d'échelle

Si dans le cas LB, l'achalandage lié à la tenue d'événements sur la place des Festivals, au nœud de transit Place-des-Arts, et plus généralement comme caractéristique du centre-ville, peut représenter une nuisance pour les résidents, LB-R6 identifie l'offre de l'immeuble comme secondaire : desservant notamment « les gens du building », ne générant pas « un trafic » en soi.

Evans, Aiesha et Foord (2009) associent enjeux de dégradation de l'espace public (i.e. déchets), comportements antisociaux et délits (e.g. vol de vélos), à une mixité d'usages impliquant la présence de « visiteurs » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 208). CF-R3 évoque en ce sens, la nuisance sonore nocturne, et l'effet d'éventuelles altercations entre usagers sur le sentiment de sécurité, dans les secteurs où se concentrent bars et clubs. Il parle d'un « équilibre à faire » (dans un ordre d'idées similaire à Jacobs, 1961, et Evans, Aiesha et Foord, 2009<sup>32</sup>) et explique cette notion au regard de son milieu de vie :

Il y a un bon équilibre dans cette partie du Plateau : c'est animé [...] mais ça reste un quartier plutôt tranquille [...] C'est résidentiel. Les commerces qui sont ici desservent surtout les résidents [...] C'est pas une destination [attirant une clientèle extra-locale].

CF-R3 identifie donc nuisance nocturne et comportements antisociaux, comme *conflits d'échelle*, dans une perspective *cumulative* (Evans, Aiesha et Foord, 2009) – associés non pas à une activité en particulier mais à une concentration de bars et clubs d'ordre primaire, destination nocturne d'attractivité extra-locale.

Adoptant une échelle d'observation plus large, CF-R4 exprime un malaise quant à l'achalandage sur l'avenue du Mont-Royal, à l'itinérance, et à la présence importante de jeunes adultes fréquentant les nombreux bars de la rue le soir. Il fait alors écho à l'observation par Hobbs et al. (2003, dans Evans, Aiesha et Foord, 2009), d'une domination d'un public associée à l'explosion d'activités reposant sur la vente d'alcool en centre-ville de Manchester, et l'exclusion simultanée d'usagers tels qu'aînés et familles. La divergence dans le vécu de nos deux participants semble donc marquer un glissement, d'une offre secondaire (desservant essentiellement une population locale) à proximité de la coopérative, à une offre d'ordre primaire en se rapprochant de la station de métro Mont-Royal.

De plus, la mixité d'usages résidentielle et commerciale « se reflète dans des valeurs immobilières plus hautes » (Smart Growth Network, dans Herndon, 2011, p. 26). RC-R1, PSV-C2 et Q54-R9 abondent dans ce sens en associant à la mixité d'usages une prise de valeur immobilière – profitable à nos propriétaires-occupants. Mais les entrevues suggèrent également des effets de gentrification. RC-C1 observe, comme dans le cas de Georgetown – U.S.A. (Fisher, 2008, dans

---

<sup>32</sup> Jacobs parlerait d'un « *balanced mix of working, service and living* » (1961, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005, p. 970) ; Evans, Aiesha et Foord évoque le « *mix and balance of primary and other uses* » (2009, p. 193).

Grant et Perrott, 2011), le jeu de la hausse des loyers sur l'avenue du Mont-Royal, dans l'éviction des commerces indépendants au profit de commerces franchisés « aux poches plus profondes » (Grant et Perrott, 2011, p. 180). Il parle alors (comme Evans, Aiesha et Foord, 2009) d'une perte d'identité locale. Dans le cas PSV, les actes de vandalismes ayant ciblé les commerces (Godbout, 2013; Despatie, 2013; Couture, 2013) attestent d'une polarisation sociale locale (Evans, Aiesha et Foord, 2009).

Dans cette perspective, il est à considérer que dans les secteurs de ville-centre, bien desservis par le réseau de *métro* et profitant donc d'une grande accessibilité à l'échelle métropolitaine, l'augmentation des valeurs immobilières profite au développement d'une activité commerciale d'ordre primaire (i.e. d'une destination) notamment nocturne (i.e. bars et clubs) aux dépens :

- de la diversité d'usages (Evans, Aiesha et Foord, 2009) et notamment de l'offre en commerces et services du quotidien ;
- de la quiétude – par le biais d'effets cumulatifs sur la vie publique, comme une surcharge de l'achalandage piéton, une importance de l'itinérance (évoqués par CF-R4), une charge de la circulation automobile, du stationnement (évoquée par RC-R1), une nuisance sonore – et dans le cas d'une activité nocturne particulièrement – la domination d'un public, des comportements antisociaux associés d'une diminution du sentiment de sécurité, une nuisance sonore nocturne, etc. ;
- de la diversité de population – exclusion des familles et aînés liée à la perte de quiétude et d'aménités (Evans, Aiesha et Foord, 2009) ;
- de la convivialité – la clientèle locale noyée dans une foule d'anonymes, les commerçants et la population locale majoritairement jeune et « dynamique » (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 209) moins enracinés et impliqués localement ; Enfin, pour toutes ses raisons,
- de l'identité locale (Evans, Aiesha et Foord, 2009).

Une généralisation au sein des nouveaux produits immobiliers de conventions de copropriété telle que celle en vigueur dans le cas RC pourrait d'ailleurs peser dans cette menace : en



privilégiant l'installation d'activités moins intrusives à l'échelle du bâtiment – à l'exemple de boutiques de vêtements, ce type de convention enrayerait le développement d'une activité nocturne mais pourrait paver la voie à celui d'une offre commerciale d'ordre primaire à l'échelle locale.

Les témoignages de CF-R3 et RC-C1 nous permettent également d'apprécier l'avantage du logement coopératif, et de l'accès à la propriété tant pour les commerçants que pour les résidents : contrairement aux contrats de location très sensibles aux fluctuations du marché, on y retrouve une certaine sécurité d'établissement à long-terme. Les modes de tenure sont donc bien en jeu, non seulement dans une perspective de mixité sociale mais plus largement de mixité d'usages (Grant, 2002; Rowley, 1996) ; et dans cette mesure, la question du logement abordable, mais aussi des options en termes d'occupation et contrats de location à destination des commerçants, sont sujets à réflexion (Rowley, 1996).

Par ailleurs, LB-R7 fait mention d'un anonymat à l'échelle de l'immeuble. Q54-R8 parle d'un individualisme ; et ceci, malgré l'inclusion de commerces de proximité favorables à une certaine sociabilité, l'aménagement d'une terrasse collective agrémentée de barbecues sur le toit, des initiatives communautaires (création d'une page Facebook comme plateforme de communication ou organisation d'un cinq-à-sept sur la terrasse) et la présence de « beaucoup de jeunes familles » (Q54-R10) au sein du développement. Tout comme la taille restreinte du RC a été précédemment engagée dans la relation conviviale à l'échelle de l'immeuble, la proportion d'unités de logement dans ces deux cas peut être aisément mise en cause ; et invite à questionner la taille des produits développés, notamment dans une perspective d'inclusion des personnes plus isolées.

#### *5.1.6 Conflit (d'intérêts) indirect*

RC-R1 parle d'« une super bonne mixité » à l'échelle de l'immeuble, les boutiques perçues comme relativement peu intrusives. Toutefois, la circulation sur la rue Beaubien, avancée comme condition à la viabilité du commerce (i.e. le passage d'un bus toutes les dix minutes ; l'achalandage lié à la concentration commerciale d'ordre primaire locale), est également pointée comme source de nuisance sonore majeure par RC-R1.

Dans le même esprit, LB-R7 parle d'un « bon mix » à l'échelle du bâtiment. Mais si l'achalandage et la visibilité dont profite le commerce au cœur du QdS, notamment lors de la tenue d'évènements (i.e. comme destination d'attractivité extra-locale), se sont avérés déterminants pour LB-C5 dans le choix du local ; LB-R6 convient de la nuisance que cet achalandage peut représenter pour les résidents.

L'analyse révèle donc un *conflit d'usages indirect* entre résidents et commerçants ; et ceci, notamment dans le cas d'activités jugées relativement peu intrusives.

#### 5.1.7 Contraintes d'espace et d'usage

Une substitution en cours de projet sur demande de la Ville, de logements par des commerces en rez-de-chaussée pourrait expliquer l'absence initiale, dans le cas RC, d'accès secondaire au commerce ; la préoccupation des résidents relative à l'accès ajouté communiquant indirectement à l'ensemble du bâtiment et de ses logements ; et la contrainte associée au partage du local dans la gestion des déchets ; de même, l'aménagement – ou absence d'aménagement – de l'aire arrière dans le cas PSV, en cause dans divers enjeux (exposés dans le chapitre précédent).

Dans le cas CF, une erreur de facturation aux dépens de la coopérative met en jeu la centralisation des installations électriques. CF-R5 impute au commerce l'absence d'un garage à l'usage des résidents : « C'est comme si on prend une place [qui est] à nous. On en souffre. » Réciproquement, pour CF-C4, le local à déchets à l'usage des résidents, aménagé à l'arrière du bâtiment, se fait aux dépens de stationnements à l'usage de sa clientèle. Les participants évoquent également la taille des logements – restreinte pour une famille (majoritairement des 3½), l'absence d'un local communautaire à la coopérative d'habitation, une terrasse qui semble plutôt relever de l'espace résiduel en cœur d'immeuble, et l'interdiction dans un souci esthétique de certains usages sur les balcons, comme l'installation d'une antenne parabolique ou l'utilisation d'un barbecue (particulièrement contraignantes pour CF-R5). Deux explications sont avancées à l'égard de ces contraintes : l'addition, suite à une entente entre la Ville et le développeur, de la coopérative d'habitation au dessus du projet original de local commercial ; et comme constaté dans la littérature (Kozloff, 2005, Willis, 2004, dans Grant et Perrott, 2011), une spécialisation du

promoteur dans le développement commercial – soit son manque d’expertise en développement résidentiel et mixte.

Dans le cas Q54, l’arrière des commerces donne sur une cour intérieure – fenêtre, balcons et cours privatives de plusieurs logements, compliquant notamment l’approvisionnement de l’épicerie qui est réalisé par l’entrée principale, simultanément aux allées et venues de la clientèle. De plus, le local à déchets à l’usage des commerçants nécessite de traverser le développement pour s’y rendre depuis les commerces. Dans cette mesure, Q54-C6 considère : « [Le bâtiment] n’a pas été conçu nécessairement pour nous. Ça n’a pas été vraiment adapté à nos besoins... ». Un transfert, sur demande de la Ville, des locaux commerciaux initialement envisagés sur la rue Saint-Hubert et finalement développés sur le boulevard Rosemont pourrait expliquer ces incohérences dans l’aménagement du Q54.

Ces quatre cas d’étude font en cela écho aux enjeux de planification en amont – pointée d’ailleurs par l’ULI (Urban Land Institute) comme principe-clé dans sa définition de la mixité d’usages (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011) ; dans cette mesure, d’une gouvernance « robuste » et proactive (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 215) ; également, de l’intégration entre milieux de la planification et promotion immobilière (Evans, Aiesha et Foord, 2009) ; et de l’expertise professionnelle des promoteurs en matière de développements mixtes (Evans, Aiesha et Foord, 2009; Grant et Perrott, Herndon, 2011). Notamment, ils illustrent toute l’importance d’une considération et compréhension en amont des besoins propres à chaque usage, et de leur traduction dans un « plan d’aménagement cohérent » procurant des infrastructures « en mesure de répondre [efficacement] aux demandes (divergentes) de chaque composante » et de prévenir tout éventuel conflit (Herndon, 2011, p. 40).

Dans cette perspective, la difficile prédictibilité des conditions propres aux activités et potentiels source de conflits (e.g. l’enjeu posé par le local à déchets unique et l’entreposage des boîtes en carton reçues par la boutique de chaussures dans le cas RC) permet d’envisager, à l’image du cas RC, l’opportunité que représente l’intégration des commerçants dès le processus de conception.

De plus, comme dans le cas CF, la taille des logements – relativement restreinte pour une famille – est évoqué dans le cas LB ; et malgré l’aménagement d’équipements collectifs tels qu’une piscine, une salle de gym et un sauna, LB-R6 attribue à la cour intérieure de son immeuble une

fonction essentiellement esthétique et LB-R7 considère comme moins propice à la vie de famille, l'absence de balcon – de « l'aspect : tu peux profiter de l'extérieur et t'es quand-même chez toi ». L'« impression d'habiter dans une tour à bureaux » est également évoquée par ce répondant.

Notamment, ce souci de logements pour les familles – ménages considérés d'ailleurs comme précieux pour la communauté puisque plus ancrés et impliqués dans la vie locale (Evans, Aiesha et Foord, 2009) – permet d'apprécier le lien, mis en évidence par la littérature, entre diversification des formes d'habitat et mixité d'usages (Rowley, 1996 ; Grant, 2002).

A une autre échelle (i.e. locale), LB-R6 considère l'achalandage, la circulation automobile, le manque de végétation et d'aération comme inappropriés à la vie de famille.

Dans cette mesure, LB-R7 recherche un lieu de vie avec « une certaine vie de quartier, une diversité ; [mais] un peu plus résidentiel » ; LB-R6 indique en ce sens : « Il faut que ça bouge ! Mais qu'il y ait de la nature » ; CF-R5 invoque de même « la nature », la proximité à « la rivière » comme dans l'arrondissement LaSalle, et les « grandes maisons italiennes » comme dans l'arrondissement Saint-Léonard.

En parallèle, le stationnement représente une autre préoccupation. Dans une dialectique entre échelle du produit immobilier et échelle locale, les participants dans le cas RC n'ont pas ressenti le besoin d'acquérir un stationnement intérieur, considérant la facilité pour trouver un stationnement à proximité du développement. RC-R1 observe en comparaison la contrainte de vignettes sur le Plateau et remarque l'effet cumulatif de l'intensification commerciale sur le stationnement à proximité de la station Beaubien. CF-C4 pointe comme contraintes le coût de parcomètres sur l'avenue du Mont-Royal, mais aussi le peu de stationnements à disposition de sa clientèle en arrière du bâtiment. CF-R4 considère de même la difficulté à stationner sur rue à proximité de la coopérative, et l'absence de stationnements privés à l'usage des résidents. PSV-C3 pointe le peu de stationnements alloué à son commerce, leur manque de visibilité – situés en arrière du bâtiment parmi les stationnements des résidents – et la contrainte supplémentaire que représente la zone de livraison formalisée sur la rue Valois. Dans le cas des Ateliers Rosemont (Q54), qui privilégie la « facilité d'accès aux transports collectifs et alternatifs, [un] espace restreint alloué à la circulation véhiculaire et au stationnement [et une] priorisation de la circulation piétonne » (Rosemont–La Petite-Patrie, 2006, p. 2), le stationnement sur rue semble

représenter une préoccupation locale générale. RC-C1 pointe pour sa part, comme menace à la viabilité des commerces, la politique de *résidentialisation*<sup>33</sup> menée dans l'arrondissement du Plateau :

On entend beaucoup les gens du Plateau, depuis une coupe d'années, se plaindre du bruit, et puis le Maire est en train de faire des gros changements pour que le Plateau devienne hyper tranquille. [Mais] je connais plein de gens propriétaires de boutiques sur le Plateau : ça ferme à tour de bras. Il y a plein de contraintes, les gens ne vont plus sur le Plateau. [...] Il y a moins de clients à cause premièrement du changement de direction des rues, toutes les enclaves qu'il a fait, c'est impossible d'aller se promener sur le Plateau [et] quand tu as une voiture, que tu viens de l'extérieur, ça te coûte huit dollars de stationnement. Ici, c'est gratuit.

Les résidents expriment ainsi un besoin d'*espace* à l'intérieur comme à l'extérieur du logement, soulevant l'importance de l'attention portée à l'enjeu de densité – considérée d'ailleurs par Rowley, comme variable-clef relative à la morphologie urbaine « influen[çant] largement la performance du développement mixte » (Rowley, 1996, p. 87) – dans le cadre de l'intensification mixte des tissus urbains. Notamment, l'enjeu du stationnement démontre que souci de *résidentialisation* ou d'incitation aux déplacements durables ne peut se faire aux dépens de la place accordée à l'automobile.

## 5.2 L'intégration en harmonie d'usages variés

### 5.2.1 Complémentarité, compatibilité et mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale

La mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale se traduit donc d'abord, notamment pour les résidents, par une proximité aux commerces et services. Celle-ci est néanmoins profitable dans la mesure où fonctions résidentielle et commerciale sont complémentaires (i.e. l'offre subvient aux besoins des résidents), et d'autant plus que l'offre est diversifiée et l'alternance en commerces et services du quotidien importante.

---

<sup>33</sup> Selon Dumont et Von Der Mühl (2006) : « La résidentialisation ne renvoie pas uniquement au sens restrictif lié à la Politique de la ville en France (i.e. appliqués aux secteurs suburbains d'habitat social) mais plus largement à toutes les opérations qui visent à revaloriser, à partir de la rue, la fonction résidentielle d'un secteur urbain. Il s'agit dans ce cas de donner à un secteur une nouvelle qualité urbaine, en y favorisant une appropriation par les habitants, et en s'appuyant dans cet objectif sur des instruments d'aménagement spécifiques : réaménagement ponctuel voire d'un tronçon entier, zone 30, cour urbaine de type hollandais, zone de rencontre suisse, boucllement d'une rue » (Dumont et Von Der Mühl, 2006, p. 17).

Si la fonction résidentielle représente réciproquement pour ces activités, une base d'utilisateurs non-négligeable, une diversité de fonctions primaires à l'échelle locale semble importante, voire décisive, dans la viabilité des commerces. La *complémentarité* des fonctions<sup>34</sup> ne sert donc ici, pas simplement la capitalisation de synergies, mais apparaît déterminante dans la durabilité d'une mixité d'usages impliquant une fonction commerciale. La profitable complémentarité dans la base d'utilisateurs quotidiens, pour les commerces, entre résidents sur place en soirée et fin de semaine, et actifs en journée la semaine est notamment soulignée dans cette perspective.

On attribue à la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale des retombées en termes de qualité du cadre bâti, vitalité, sentiment de sécurité et convivialité locale. Néanmoins, des *conflits d'échelle* peuvent survenir. Une concentration d'activités commerciales d'ordre primaire (i.e. attirant un marché qui lui est propre, générant des *mouvements significatifs*) peut en effet susciter un achalandage source de nuisances pour les résidents (e.g. charge de l'achalandage piéton, importance de l'itinérance, charge de la circulation automobile, charge du stationnement, nuisance sonore – et dans le cas d'une activité nocturne particulièrement – domination d'un public, comportements antisociaux associé d'une diminution du sentiment de sécurité, nuisance sonore nocturne, etc.) ; et représenter une menace pour la diversité d'usages et notamment l'offre en commerces et services du quotidien, la diversité de population, la convivialité et l'identité locale. Le jeu des valeurs immobilières et des modes de tenure alternatifs à la location – notamment pour les commerçants – a été identifié dans cette perspective, pouvant respectivement profiter à – ou mitiger ce type de concentration dans les secteurs résidentiel et commercial de la ville-centre bien desservis à l'échelle métropolitaine. De même, un manque à gagner en termes de convivialité est associé à la proportion d'unités de logement ; invitant à questionner la taille des produits immobiliers développés.

Par ailleurs, certains usages commerciaux apparaissent plus *intrusifs* que d'autres, spécifiquement mis en cause comme sources de nuisances pour les résidents – soit comme sources de *conflits d'usages directs* ; et invitent à questionner leur intégration sur un plan vertical avec des logements, usage *sensible* étudié (Hoppenbrouwer et Louw, 2005).

---

<sup>34</sup> Nijkamp, Rodenburg et Vreeker (2003a, dans Louw et Hoppenbrouwer, 2005, p. 971) associent la capitalisation de synergies à la complémentarité entre « activités ». Herndon (2011, p. 41) conçoit la capitalisation de synergies comme le résultat d'usages qui « performant comme un tout » et « tirent profit les uns des autres ». Schwanke (2003, dans Herndon, 2011, p. 13) parle de « support mutuel » entre « usages générateurs de revenus ».

Mais parallèlement, dans le cas d'activités perçues comme compatibles puisque peu intrusives, l'analyse révèle une source de *conflit (d'intérêts) indirect* entre commerçants et résidents. L'achalandage local est ainsi avancé à la fois comme condition à la viabilité du commerce et comme source de nuisance pour les résidents.

De plus, la boulangerie-café-fromagerie du PSV comme l'épicerie de grande surface du CF – usages plus intrusifs – sont aussi deux commerces du quotidien, fondamentaux dans la composition d'une offre de proximité complémentaire avec l'usage résidentiel. A l'inverse, les deux petites boutiques du RC – respectivement peu intrusives – subviennent à des besoins moins ordinaires et sont en cela moins indispensables à proximité. Les bars (et dans une moindre mesure les restaurants) sont considérés comme particulièrement conflictuels mais sont à l'inverse valorisés dans une perspective d'autosuffisance (i.e. le bar de quartier qui permet de sortir dans le coin notamment en semaine) et de convivialité locale.

A la lumière de l'analyse, la recherche de *compatibilité* dans l'arrimage sur un plan vertical d'usages résidentiels et commerciaux semble donc difficile à mettre en œuvre (voire pleinement inatteignable) ; et ceci, particulièrement, dans une recherche concomitante de complémentarité à l'échelle locale.

Enfin, la recherche met en évidence des *contraintes* d'espace et d'usage ; et notamment, un souci de logements pour les familles qui invite à considérer le jeu de la diversité des formes d'habitat dans la mixité d'usages (Rowley, 1996 ; Grant, 2002).

Ainsi, l'enjeu de complémentarité, et dans cette mesure, toute la valeur de la *diversité* mais aussi de l'*équilibre* (Jacobs, 1961, dans Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009) à l'échelle locale, entre usages (dont formes d'habitat), fonctions (primaires et autres), modes de tenure, s'illustre dans ces résultats ; et invitent à se positionner en faveur d'une approche à la mixité d'usages *inclusive* (plutôt que de compatibilité), soit l'intégration en harmonie d'usages variés.

### 5.2.2 Conceptualisation autour des notions de fonction et d'usage

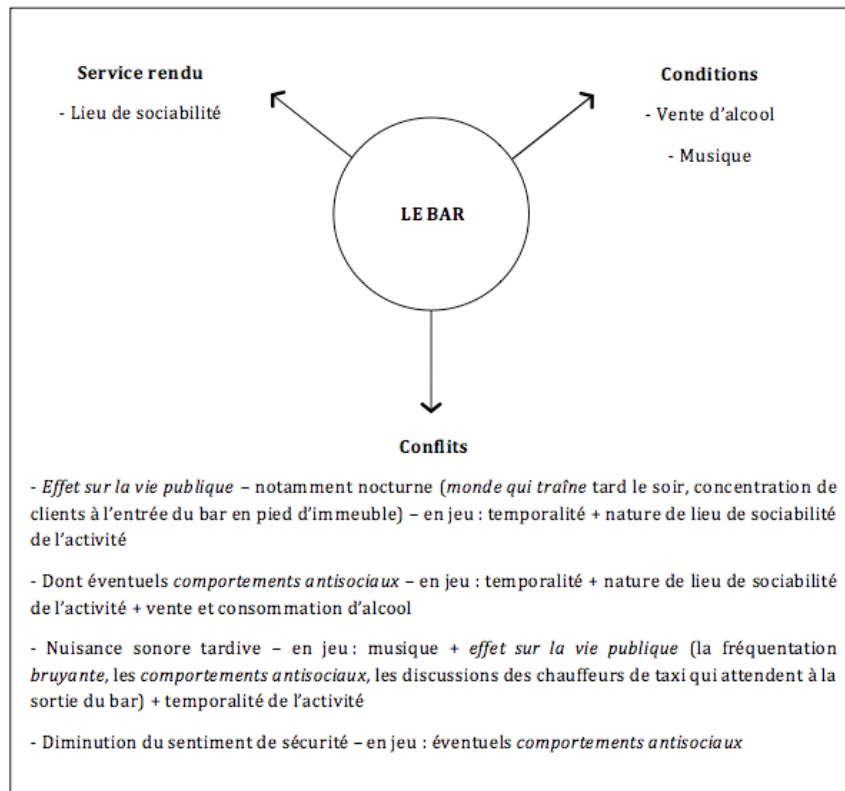
Une nuance entre notions de fonction et d'usage semble se dessiner de l'analyse. Alors que la première apparaît catégoriser, regrouper (e.g. fonction résidentielle, fonction commerciale, fonction primaire, fonction secondaire, etc.), la seconde semble plus sensible et tendre à singulariser.

Notons que l'analyse ne met pas seulement en jeu, dans le phénomène de mixité résidentielle et commerciale, les usages – résidentiels et commerciaux – du bâti, mais également les usages de l'espace ouvert. Notons également qu'un usage particulier, en attirant un marché qui lui est propre, générant des *mouvements significatifs*, peut remplir à lui seul un rôle de fonction primaire (e.g. un équipement public d'attractivité extra-locale ; un commerce, restaurant ou bar bien spécifique).

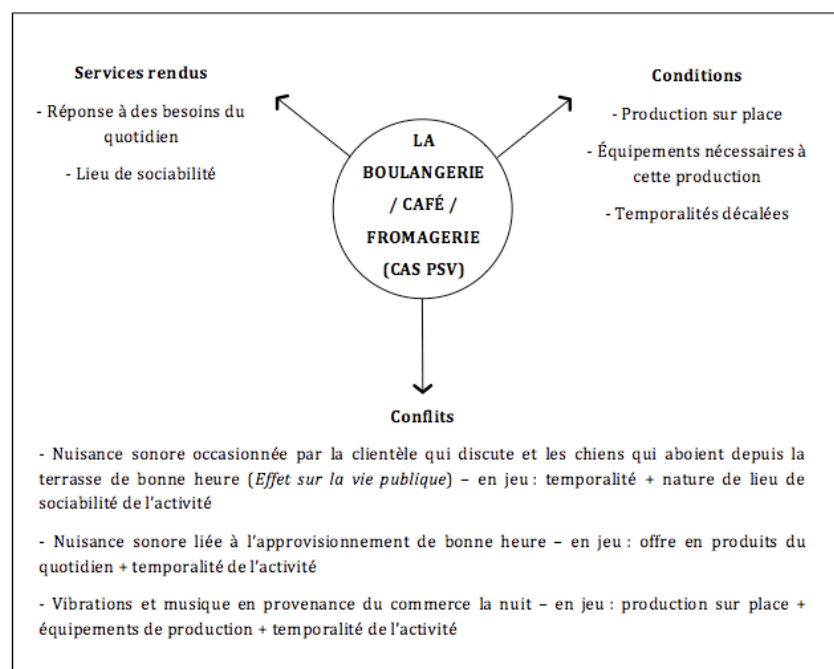
Particulièrement, dans sa conceptualisation de la mixité d'usages, Rowley (1996) fait référence au concept de *transactional quality of different uses* introduit par MacCormac (1983) et qui repose sur une distinction des usages en fonction de leur effet sur la vie publique. Or, en s'intéressant à l'expérience habitante, notamment à l'échelle du bâtiment, la présente étude permet une conceptualisation autour de l'usage commercial plus détaillée, qui peut être décomposée en termes de services rendus, de conditions propres à l'activité (Herndon, 2011), et de conflits (direct ou indirect) d'arrimage avec l'usage résidentiel. Cette conceptualisation est illustrée, pages 109 et 110, à l'aide des activités considérées plus attentivement dans le cadre de la recherche.



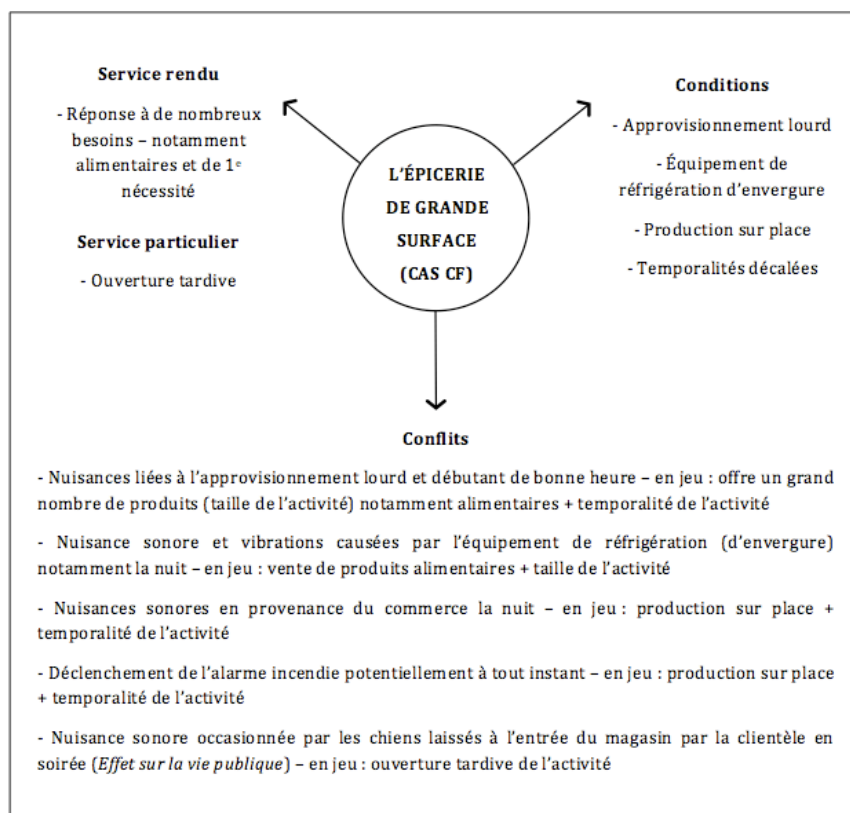
**Figure 7a. Conceptualisation autour de l'usage : le cas du bar**



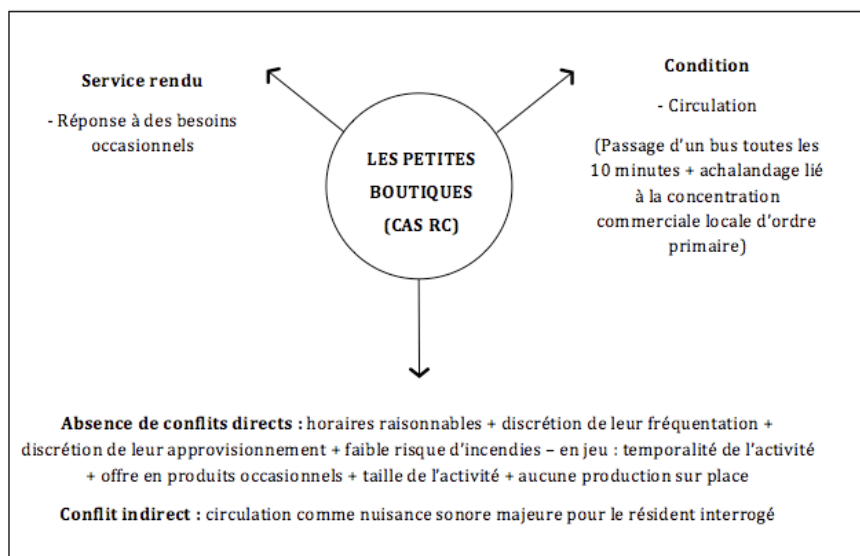
**Figure 7b. Conceptualisation autour de l'usage : la boulangerie-café-fromagerie (cas PSV)**



**Figure 7c. Conceptualisation autour de l'usage : l'épicerie de grande surface (cas CF)**



**Figure 7d. Conceptualisation autour de l'usage : les petites boutiques (cas RC)**



### *5.2.3 Indépendance entre installations à l'usage des commerçants et des résidents*

Rabianski (2009, dans Herndon, 2011) cite comme mesures courantes en vue d'une cohabitation harmonieuse entre usages, l'aménagement d'aires de stationnements résidentielles et commerciales séparées, d'aires de chargement isolées et pour des raisons de sécurité et d'intimité, d'accès distincts à l'effet des usagers quotidiens (i.e. résidents, actifs) et visiteurs (clientèle des commerces). En concordance, dans les cas étudiés, l'aménagement d'installations communes est systématiquement source d'enjeux : le local à déchets unique et l'accès latéral communiquant vers l'ensemble du bâtiment dans le cas RC ; la zone arrière dans le cas PSV ; les installations électriques communes et l'alarme incendie dans le cas CF. A l'inverse, la cohabitation harmonieuse entre usages dans le cas LB est notamment attribuée à la stricte indépendance entre commerces et lieu de résidence (quai intérieur à l'usage des commerces séparé des stationnements à l'usage des résidents, accès distincts et distants). Si à l'exemple de la terrasse dans le cas RC, l'inclusion d'espaces collectifs peut être envisagée dans une perspective de convivialité à l'échelle du bâtiment, une séparation stricte des installations à l'usage des commerçants et des résidents semblent recommandée en vue de « répondre [efficacement] aux demandes (divergentes) de chaque composante » (e.g. facilité d'opérations, intimité, sécurité, etc.) (Herndon, 2011, p. 40). Les cas PSV et Q54 en particulier, illustrent clairement la nécessité d'un quai d'opérations propre à l'usage des commerces.

### *5.2.4 L'insonorisation entre usages*

L'insonorisation entre usages est une autre mesure citée par Rabianski (2009, dans 2011) en vue d'une cohabitation harmonieuse. Dans ce sens, CF-R3 en appelle à une meilleure insonorisation aux « points de friction » ; soit, dans le cas CF et selon le participant, sous l'équipement de réfrigération situé sur le toit et au niveau de l'accès vers le quai d'opérations intérieur.

Notons cependant que les nuisances vécues depuis le logement, bien que majoritairement sonores, ne sont pas toutes de cet ordre, et peuvent se rapporter à des vibrations, odeurs, vues, dépôts de poussière, etc.

Par ailleurs, ces nuisances peuvent être classées de la sorte :

- nuisances vécues par les résidents des logements adjacents (verticalement) aux commerces (e.g. bruits et vibrations en provenance du commerce notamment la nuit) ;
- nuisances vécues par les résidents des logements situés près d'équipement nécessaire au fonctionnement des commerces (e.g. bruits et vibrations provoqués par les appareils de réfrigération installés sur les toits d'immeubles) ;
- nuisances vécues par les résidents des logements donnant sur une aire d'opérations ou adjacent à l'accès vers un quai intérieur (e.g. nuisances sonores liées à l'approvisionnement et la collecte d'ordures, odeurs, vue peu valorisée) ;
- nuisances vécues par les résidents des logements donnant sur rue (e.g. clients qui discutent depuis la terrasse, aboiements des chiens laissés à l'extérieur du commerce par la clientèle, discussions des chauffeurs de taxi, achalandage et circulation).

Sur la base de ces constats, une « propre intégration » des composantes<sup>35</sup> apparaît alors en effet fondamentale dans la cohabitation harmonieuse entre usages (Herndon, 2011, p. 40).

### *5.2.5 L'intégration des usages*

Herndon (2011, p. 41) invoque l'intégration de chaque usage – leur « aménagement et position » – dans la capitalisation de synergies. Pour l'auteur, cela se traduit généralement par le regroupement d'usages complémentaires autour d'espaces ouverts – qu'il illustre avec l'exemple de café et restaurants servant sur l'heure du midi à proximité d'immeubles de bureaux, et de nettoyeurs à sec et autres services du quotidien à proximité des composantes résidentielles ; mais aussi, la distribution d'usages attirant un large nombre d'usagers, dans le but d'entretenir un flux de déplacements piétons consistant sur l'ensemble du territoire (Herndon, 2011).

Également, la considération en amont et compréhension des besoins propres à chaque usage doit, par le biais de leur intégration, servir la prévention d'éventuels conflits<sup>36</sup> et contraintes. Dans cette perspective, la distribution des usages attirant un large nombre d'usagers peut être

---

<sup>35</sup> L'ULI parle plus précisément d'une « intégration physique et fonctionnelle des composantes » (Schwanke, 2003, dans Herndon, 2011, p. 12) ; Van de Walle, Bouazza, Dujin et Robin (2007, p. 35), d'une « imbrication » des usages.

<sup>36</sup> Notons au passage que les nettoyeurs à sec ont été largement mis en cause pour les risques d'émanations de perchloréthylène, d'incendies et explosions associés (Dumas, 2012; INRS, 2008).

envisagée dans la prévention des conflits d'échelle.

De même, si une pleine compatibilité peut sembler illusoire, certains usages apparaissent néanmoins moins intrusifs que d'autres pour le résidentiel (i.e. usage sensible étudié) du fait, par exemple, de leurs horaires d'activité raisonnables, de la discrétion de leur opération et fréquentation, du faible risque d'incendies qu'ils représentent. L'intégration de ces usages (e.g. une boutique de chaussures, une bibliothèque de quartier, un cabinet de consultant ou un studio de yoga) peut alors être envisagée dans la perspective notamment d'une prévention de conflits ; il s'agirait de mitiger la promiscuité – et ceci sur un plan horizontal comme vertical – entre composantes résidentielles et usages commerciaux plus intrusifs mais fondamentaux dans la composition d'une offre de proximité complémentaire à cette vocation (e.g. la grande épicerie, la boulangerie-café-fromagerie, le bar).

Les espaces de circulation et collectifs intérieurs (e.g. halls d'entrée, accès, cages d'escalier, garage, local à vélo, local à déchets, cour intérieure, salle de gym, etc.) peuvent de la même manière être agencés dans ce souci de prévenir les conflits et contraintes à l'échelle du développement immobilier et au regard du milieu d'insertion.

Enfin, selon Schwanke (2003, dans Herndon, 2011), l'espace public acquiert une importance particulière en milieu mixte, en « dessin[ant] l'interrelation » entre usages et en « consolid[ant] l'insertion du développement dans son environnement » (Herndon, 2011, p. 40). L'espace ouvert peut donc également servir la capitalisation de synergies et prévention de conflits et contraintes en contribuant à l'intégration des composantes : « the design and location of streets, sidewalks and parks is [therefore] just as important as the design and location of the buildings (Angotti and Hanhardt, 2001). » (Herndon, 2011, p. 40).

#### *5.2.6 Le règlement sur les usages conditionnels : outil au service d'une mixité d'usages inclusive ?*

Evans, Aiesha et Foord (2009) soulèvent l'enjeu de la considération portée au « changement cumulatif et incrémental », et à la « capacité d'accueil » locale – de nouveaux développements à mixité verticale, d'usages – dans l'approche au développement. Ils en appellent à cette fin, à la

réalisation de diagnostics locaux sensibles et complets – i.e. inclusifs – en amont du processus de développement (Evans, Aiesha et Foord, 2009, p. 215). Le règlement sur les usages conditionnels, dans le contexte québécois et le cas de revitalisations graduelles, doit remplir cette fonction et servir l'intégration d'usages variés en harmonie.

En effet, ce règlement introduit une « souplesse » dans la réglementation en matière de zonage en permettant, à certaines conditions et suite à une procédure d'évaluation, l'implantation ou l'exercice d'usages qui autrement seraient prohibés par le règlement de zonage d'un territoire donné (Gouvernement du Québec, 2010). D'après les critères d'évaluation cités en exemple sur le site du MAMROT (Gouvernement du Québec, 2010), l'implantation d'un usage peut être évaluée au regard des usages adjacents ou même requérir un aménagement particulier en vue d'éviter les risques de nuisances liés à son insertion. Il est d'ailleurs précisé que « les critères d'évaluation pourront être aussi diversifiés qu'il y aura de situations et d'objectifs poursuivis par la municipalité » (Gouvernement du Québec, 2010). En cela, le règlement sur les usages conditionnels tend à favoriser la propre intégration (par l'exercice d'un contrôle sur l'insertion d'usages au regard du milieu) d'usages plus diversifiés, favorable donc à la capitalisation de synergies tout comme la prévention de conflits d'usages – simple ou d'échelles. L'analyse des expériences de mise en œuvre de cet outil et l'évaluation de ses résultats pourraient faire l'objet de projets de recherche futurs, pour approfondir les questions explorées dans le présent mémoire.

#### 5.2.7 Gestion du développement

Dans le cas RC, la taille restreinte du produit immobilier et le statut de propriétaire-occupant des commerçants permettent – avec l'aide d'une entreprise experte – une gestion du développement *en interne*. Commerçants et résidents sont représentés dans le syndicat de copropriété, impliqués au même titre dans les discussions et prises de décisions et ont entière responsabilité et marge de manœuvre dans la gestion du bâtiment. Cette structure requiert une communication importante (du moins, selon RC-C1, dans les premiers mois suivant l'installation des usagers dans l'immeuble) mais s'est traduite jusqu'à présent par une collaboration efficace et une cohabitation harmonieuse voire même conviviale. En témoignent le projet collectif de plan vert pour la terrasse ou la *surveillance* de l'immeuble par les commerçants. L'homogénéité sociale à l'échelle

du bâtiment (même tranche d'âge, milieu social des usagers similaire) est également invoquée par l'un des participants : elle serait propice à une vision similaire entre usagers et donc à une prise de décision plus simple.

Dans les cas PSV, CF et LB, les commerçants sont locataires des locaux commerciaux qui restent propriété d'un gestionnaire de développement. Les cas PSV et CF, de taille moyenne, illustrent un manque de communication formalisée et de proactivité du gestionnaire dans la résolution d'enjeux (i.e. jusqu'à la tournure conflictuelle prise par la relation entre résidents et commerçants dans le cas PSV), ces derniers gérés au cas par cas et à *l'amiable* entre usagers du développement.

Le mode de gestion au sein du LB apparaît privilégier les résidents aux dépens des commerçants et de leurs besoins : pour toute requête, le commerçant s'adresse au gestionnaire qui la transmet au syndicat de copropriétaires. La démarche peut être longue et les résidents détiennent un pouvoir de décision total, sans avoir à discuter directement avec le commerçant des enjeux que celui-ci rencontre. Les commerçants se sont ainsi vus refuser l'installation de caméras de surveillance en dépit du cas d'effraction dans les commerces. Le commerçant interrogé se qualifie en ce sens, de *citoyen de seconde-classe* à l'échelle de l'immeuble. PSV-R2 décrit une procédure qui semble similaire et parle notamment d'un poids plus important des résidents dans l'immeuble ; alors que PSV-C3 exprime un avis mitigé quant à la décision de formaliser une zone de livraison sur la rue Valois, se faisant aux dépens de stationnements sur rue disponibles pour la clientèle.

Enfin, dans le cas Q54, le conseil d'administration mais aussi l'ensemble des copropriétaires du développement se rencontrent à intervalles réguliers. Les commerçants (copropriétaires) sont invités aux assemblées dépendamment des sujets discutés. La gestion est déléguée à une firme privée et un représentant vient à la rencontre des occupants une fois par mois. Les participants s'en montrent satisfaits.

Au regard de nos cas, communication et coordination s'avèrent déterminantes dans la cohabitation harmonieuse à l'échelle du développement. Pour Marsh (2003, dans Herndon, 2011), « *the key is to find a property manager that has the required knowledge, experience, and personnel to effectively operate a property containing a mixture of uses (Marsh, 2006).* » (Herndon,

2011, p. 52) Nos résultats invitent à souligner cet enjeu d'expertise professionnelle de l'entité en charge de gestion, ceci quelle que soit la taille du développement observé. Notamment, le cas LB illustre toute l'importance d'une égale considération des besoins et objectifs propres à chaque usage, dans la gestion du développement opérée, tout comme en aménagement (Herndon, 2011).



## Conclusion

Avancée comme essentielle à la qualité, vitalité et durabilité des milieux urbains (Rowley, 1996; Grant, 2002; Hoppenbrouwer et Louw, 2005), la mixité d'usages est devenue un principe-clé de planification urbaine (Grant, 2002, 2007; Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Grant et Perrott, 2011; Evans, Aiesha et Foord, 2009). Pourtant, en pratique, elle est encore loin de constituer la règle en matière de développement. La mixité d'usages sert surtout l'intensification graduelle – notamment sur un plan vertical – des secteurs de ville-centre au marché du logement tendu et au foncier rare (Grant, 2002 ; Grant et Perrott, 2011) ; et même dans ce contexte, où les modes de vie sont considérés comme lui étant plus favorables, se heurte à une barrière culturelle (Rowley, 1996; Coupland, 1997, dans Herndon, 2011; Grant, 2002). Dans cette mesure, la présente recherche interrogeait, de manière exploratoire, l'expérience habitante, et plus précisément, les avantages et contraintes de la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale : fonctions souvent décrites comme complémentaires et compatibles, et couramment combinées sur un plan vertical à l'échelle du bâtiment (Hoppenbrouwer et Louw, 2005; Evans, Aiesha et Foord, 2009), notamment dans le cadre de la revitalisation et/ou intensification des quartiers centraux (Grant, 2002; Evans, Aiesha et Foord, 2009).

La recherche est empirique et qualitative. Elle repose sur l'entrevue (semi-dirigée) d'un total de seize occupants – résidents et commerçants – recrutés au sein d'un échantillon diversifié de cinq produits immobiliers à mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale montréalais récents (de deux à quatre participants – dont au moins un commerçant – par produit). Ce faisant, la recherche a permis l'exploration de formes contemporaines du phénomène ; sur un plan vertical, à l'échelle du produit immobilier (i.e. échelle infra-locale) et horizontal, dans sa relation dialectique au milieu d'insertion (i.e. échelle locale) ; elle se penche autant sur l'expérience des commerçants que des résidents ; et dans approche comparative, a permis l'identification de situations et conditions dans lesquels avantages et contraintes surviennent, offrant ainsi des repères pour comprendre et produire une mixité d'usages harmonieuse.

L'analyse des résultats a permis d'établir une typologie des avantages et contraintes associés, dans nos cas d'étude, à la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale.

En premier lieu, les participants, résidents notamment, mentionnent l'avantage d'une proximité aux commerces et services. Celle-ci est néanmoins profitable dans la mesure où fonctions résidentielle et commerciale sont complémentaires (i.e. l'offre subvient aux besoins des résidents) ; et d'autant plus que l'offre est diversifiée et l'alternance en commerces et services du quotidien importante.

Si réciproquement, à l'échelle locale, la fonction résidentielle représente une base d'utilisateurs non-négligeable pour ces activités, une diversité de fonctions primaires apparaît importante, voire décisive dans la viabilité des commerces. La profitable complémentarité dans la base d'utilisateurs quotidiens, pour les commerces, entre résidents sur place en soirée et fin de semaine, et actifs en journée la semaine a notamment été soulevée dans cette perspective.

On prête à la mixité d'usages verticale résidentielle et commerciale des retombées en termes de qualité du cadre bâti, vitalité, sentiment de sécurité et convivialité locale. Néanmoins, des *conflits d'échelle* peuvent survenir. Une concentration d'activités commerciales d'ordre primaire (i.e. attirant un marché qui lui est propre, générant des *mouvements significatifs*) peut en effet susciter un achalandage source de nuisances pour les résidents (e.g. charge de l'achalandage piéton, importance de l'itinérance, charge de la circulation automobile, charge du stationnement, nuisance sonore – et dans le cas d'une activité nocturne particulièrement – domination d'un public, comportements antisociaux associé d'une diminution du sentiment de sécurité, nuisance sonore nocturne, etc.), représenter une menace pour la diversité d'usages et notamment l'offre en commerces et services du quotidien, la diversité de population, la convivialité et l'identité locale. Le jeu des valeurs immobilières et des modes de tenure alternatifs à la location – notamment pour les commerçants – a été identifié dans cette perspective, pouvant respectivement profiter à – ou mitiger ce type de concentration. De même, un manque à gagner en termes de convivialité est associé à la proportion d'unités de logement, invitant à questionner la taille des produits immobiliers développés.

A proximité immédiate, soit particulièrement à l'échelle du bâtiment et sur un plan vertical, certains usages commerciaux apparaissent plus *intrusifs* que d'autres, spécifiquement mis en cause par les résidents comme sources de nuisances, qualifiées alors de *conflits d'usages directs*. En parallèle, dans le cas d'activités considérées comme compatibles puisque moins intrusives,

l'analyse révèle une source de *conflit (d'intérêts) indirect* entre commerçants et résidents : l'achalandage local est ainsi avancé à la fois comme condition à la viabilité du commerce et comme source de nuisance pour les résidents.

Enfin, la recherche met en évidence des *contraintes* d'espace et d'usage ; un souci de logement pour les familles est notamment évoqué dans cette perspective<sup>37</sup>.

Dans la plupart des cas (et notamment dans les cas PSV et CF où les commerces s'avèrent plus intrusifs), la question de la tolérance individuelle et de l'attitude des résidents face aux réalités de la mixité d'usages est invoquée dans l'expression des conflits et contraintes. Néanmoins, l'étude rappelle que le choix en matière de logement peut être largement contraint pour certains. De plus, l'analyse des résultats semble pointer une volonté publique (encourageante) en faveur de l'intensification mixte du développement urbain, tout du moins en ville-centre ; mais suggère une faiblesse soit de planification en amont – et en cela, de gouvernance – soit d'intégration des milieux de la planification et de la promotion immobilière, et une faiblesse également de l'expertise professionnelle des promoteurs immobiliers en développement mixte, pouvant expliquer les contraintes rencontrées.

L'analyse des résultats a permis d'apprécier l'enjeu de *complémentarité* des fonctions, non seulement dans la capitalisation de synergies (i.e. proximité aux commerces et services, vitalité, sentiment de sécurité et convivialité), mais plus encore dans la durabilité d'une mixité d'usages impliquant une fonction commerciale (i.e. importante, voire décisive dans la viabilité des commerces) ; et dans cette mesure, l'enjeu de *diversité* mais d'*équilibre*, à l'échelle locale, entre fonctions – primaires et autres (e.g. équilibre entre fonction résidentielle, majeures fonctions d'emploi et de services) – et entre usages (i.e. offre commerciale locale diversifiée mais avec une alternance en commerces et services du quotidien ; enjeu de la diversification des formes d'habitat et modes de tenure). L'approche de *compatibilité* dans l'arrimage sur un plan vertical d'usages résidentiels et commerciaux apparaît difficile à mettre en œuvre (i.e. l'analyse démontrant un conflit d'intérêt indirect entre commerçants et résidents dans le cas d'usages moins intrusifs) ; et ceci notamment dans une recherche concomitante de complémentarité à l'échelle locale (i.e. les usages plus intrusifs également fondamentaux dans la composition d'une

---

<sup>37</sup> Pour une synthèse complète des conditions aux avantages et contraintes exposés dans ce mémoire, voire le schéma en annexe 1.

offre commerciale de proximité complémentaire avec la fonction résidentielle). L'analyse invite donc à se positionner en faveur d'une approche à la mixité d'usages *inclusive* (plutôt que de compatibilité) – soit l'arrimage d'usages variés en harmonie.

Nos cas d'étude illustrent en ce sens, toute l'importance de la considération et compréhension des besoins propres à chaque usage en amont du processus de conception :

- de manière à procurer des infrastructures répondant efficacement aux besoins de chacun.

On a pu, dans cette mesure, recommander une indépendance complète entre installations à l'usage des commerçants et résidents, notamment de l'aménagement d'un quai d'opération (e.g. approvisionnement, gestion des déchets, etc.) propre aux commerces ; et souligner les besoins en termes d'espaces – pour les résidents, à l'intérieur comme à l'extérieur des logements – et de stationnement – autant pour les résidents que pour les commerçants.

- dans une intégration en harmonie des usages.

On a pu alors évoqué le jeu de l'insonorisation entre usages ; et suggéré plus sensiblement, l'opportunité que représente une diversité d'usages dans un arrimage propice à la capitalisation de synergies et prévention des conflits et contraintes sur un plan vertical comme horizontal (i.e. en mitigeant la promiscuité entre composantes résidentielles, et usages commerciaux plus intrusifs mais fondamentaux dans la composition d'une offre de proximité complémentaire à cette vocation, par l'insertion d'usages relativement moins intrusifs) ; également de l'agencement des espaces de circulation et collectifs intérieurs dans la prévention de conflits à l'échelle du bâtiment ; et des espaces ouverts dans l'articulation du produit immobilier et de ses composantes à l'échelle locale. Ce principe d'intégration pourrait d'ailleurs être, ce qui distingue la mixité d'usages – comme concept post-moderne – de la simple *diversité* caractérisant la ville traditionnelle ou industrielle.

Ceci suggère la réalisation de diagnostics locaux complets et sensibles (i.e. inclusifs) dans le cadre du processus de planification ; et permet d'envisager l'opportunité que représente l'intégration des commerçants au processus de conception.

Herndon (2011) observe : « *The complexity and challenges of mixed-use development do not fade once the project is completed. Instead the challenges persist as the development transitions from a project to a property.* » (Herndon, 2011, p. 50) En ce sens, les résultats indiquent l'importance, dans la cohabitation harmonieuse des usages à l'échelle du développement, d'une (égale) considération et compréhension des besoins propres à chacun, dans la gestion opérée du développement, tout comme en aménagement ; d'une coordination et communication formalisée entre parties-prenantes ; et en cela, de la proactivité et de l'expertise du gestionnaire de développement<sup>38</sup>.

Pour conclure, au regard de nos résultats, la conceptualisation de la mixité d'usages pourrait se situer à mi-chemin entre celle de diversité urbaine, offert par Penn, Perdikogianni et Motram (2009), dans une analogie au domaine du biologique – soit comme *système hautement structuré de composantes, plus ou moins dépendantes les unes des autres, ancrées dans l'espace et le temps* – et la définition proposée par Laudati et al. (2009) de la mixité comme action – action qui serait d'intégrer et, par la suite, de gérer.

La recherche supporte dans cette mesure, et dans le courant actuel de pensée, la remise en cause de l'approche au développement standardisé (Herndon, 2011) et au zonage traditionnel, qui apparaît inadaptée (entre autres, dans cette recherche) à la production de la mixité d'usages ; et met en évidence l'opportunité que représente, dans le contexte québécois, le règlement sur les usages conditionnels. L'expérience de mixité d'usages dans le cas de son application pourrait faire l'objet de projets de recherche futurs afin d'approfondir les questions explorées dans le présent mémoire.

---

<sup>38</sup> Invitant par la même à envisager l'importance de la concertation à l'échelle locale.

## Bibliographie

- Albarelo, L. (2011). *Choisir l'étude de cas comme méthode de recherche*. (1<sup>e</sup> éd.). Bruxelles, Belgique : De Boeck.
- Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie. (2006). Le projet de mise en valeur du site des ateliers municipaux Rosemont. Repéré à :  
<http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/site-des-anciens-ateliers-municipaux-rosemont-%E2%80%93-projet-dam%C3%A9nagement-urbain>
- Avenel, C. (2005). La mixité dans la ville et dans les grands ensembles : entre mythe social et instrument politique, *Cairn.info*, 5 (125), 62-71. Repéré à :  
<https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-5-page-62.htm>
- Béland, H. (2013, mai). *Place Simon-Valois... Et après ?* Communication présentée au colloque « La banlieue en transformation : une occasion à saisir », Longueuil, Québec. Repéré à :  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/pmad2012/documentation/colloque20130516\\_Huguette\\_Beland\\_Place%20Valois.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/pmad2012/documentation/colloque20130516_Huguette_Beland_Place%20Valois.pdf)
- Billard, G. (2000). Un nouvel agencement de l'environnement urbain pour une nouvelle forme d'organisation sociale ? Exemple de Seattle à travers la stratégie des Villages urbains, *Annales de géographie*, (611), p. 84-93. Repéré à : <http://www.jstor.org/stable/23455710>
- Blanc, N. (2010). L'habitabilité urbaine. Dans O. Coutard et J-P. Lévy (dir.), *Écologies urbaines*, (p. 169-183). Paris, France : Economica-Anthropos.
- Calthorpe, P. et Fulton, W. (2001). *The regional city*. Washington, D.C. : Island Press.
- Couture, P. (2013, 8 août). D'Hochelaga-Maisonneuve : la mascotte de zone Homa a été vandalisée. *Voir*. Repéré à :  
<https://voir.ca/nouvelles/actualite-en-arts-de-la-scene/2013/08/08/en-reaction-a-lembourgeoisement-dhochelaga-maisonneuve-la-mascotte-de-zone-homa-a-ete-vandalisee/>
- Design Montréal (2008). *Imaginer, réaliser la ville du 21<sup>e</sup> siècle : cahiers des bonnes pratiques en design*. Montréal, Québec : Design Montréal.
- Despatie, A-L. (2013, 9 mai). L'embourgeoisement de « HoMa » vu par ses résidents. *Ici Radio-Canada.ca*. Repéré à :  
<http://ici.radio-canada.ca/regions/Montreal/2013/05/09/002-hochelaga-embourgeoisement-temoignages.shtml>
- Dumas, C. (2012, 23 avril). Perchloréthylène : la France fait du nettoyage dans les pressings. *Sciences et avenir*. Repéré à :  
<http://www.sciencesetavenir.fr/fondamental/20120420.OBS6701/perchlorethylene-la-france-fait-du-nettoyage-dans-les-pressings.html>

- Dumont, M. et Von Der Mühl, D. (2006). De la ville à la rue apaisée : l'éclairage comparé des expériences péri/suburbaines suisses et françaises, *Flux*, 4 (66-67), 50-61. Repéré à : <https://www.cairn.info/revue-flux-2006-4-page-50.htm>
- Dupuy, G. (1999). *La dépendance automobile : symptômes, analyses, diagnostic, traitements*. Paris, France : Economica-Anthropos.
- Evans, G., Aiesha R. et Foord, J. (2009). Urban sustainability: mixed-use or mixed messages? Dans R. Cooper, G. Evans et C. Boyko (dir.), *Designing sustainable cities*, (p. 189-217). Oxford, U.K. : Wiley-Blackwell.
- Gagnon, Y-C. (2005). *L'étude de cas comme méthode de recherche*. (1<sup>e</sup> éd.). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Garreau J. (1991). *Edge city: life on the new frontier*. New-York : Anchor Books.
- Genestier, P. (2010). La mixité : mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument ? *Espaces et sociétés*, 1 (140-141), 21-35. DOI : 10.3917/esp.140.0021
- Godbout, J-P. J. (2013, 27 novembre). Vandalisme chez des commerces d'Hochelaga-Maisonneuve. *QuartierHochelaga*. Repéré à : <http://www.quartierhochelaga.com/vandalisme-chez-des-commerces-dhochelaga-maisonneuve/>
- Gouvernement du Québec. (2010). Outils de réglementation : règlement sur les usages conditionnels. Repéré à : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-usages-conditionnels/>
- Grant, J. (2002). Mixed use in theory and practice: Canadian experience with implementing a planning principle, *Journal of the American Planning Association*, 68(1), 71-84. DOI : 10.1080/01944360208977192
- Grant, J. (2007, janvier). *Encouraging mixed use in practice*. Communication présentée au International planning symposium on Incentives, regulations and plans: the role of states and nations-states in smart growth planning, National center for smart growth research and education, University of Maryland. Repéré à : [https://www.researchgate.net/publication/237415549\\_Encouraging\\_mixed\\_use\\_in\\_practice](https://www.researchgate.net/publication/237415549_Encouraging_mixed_use_in_practice)
- Grant, J. et Perrott, K. (2011). Where is the café? The challenge of making retail use viable in mixed-use suburban developments, *Urban Studies*, 48(1), 177-195. DOI : 10.1177/0042098009360232
- Herndon, J. D. (2011). *Mixed-use development in theory and practice: learning from Atlanta's mixed experiences*. Repéré à <https://smartech.gatech.edu/handle/1853/40790>
- Hoppenbrouwer, E. et Louw, E. (2005). Mixed-use development: theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands, *European Planning Studies*, 13(7), 967-983. DOI :

10.1080/09654310500242048

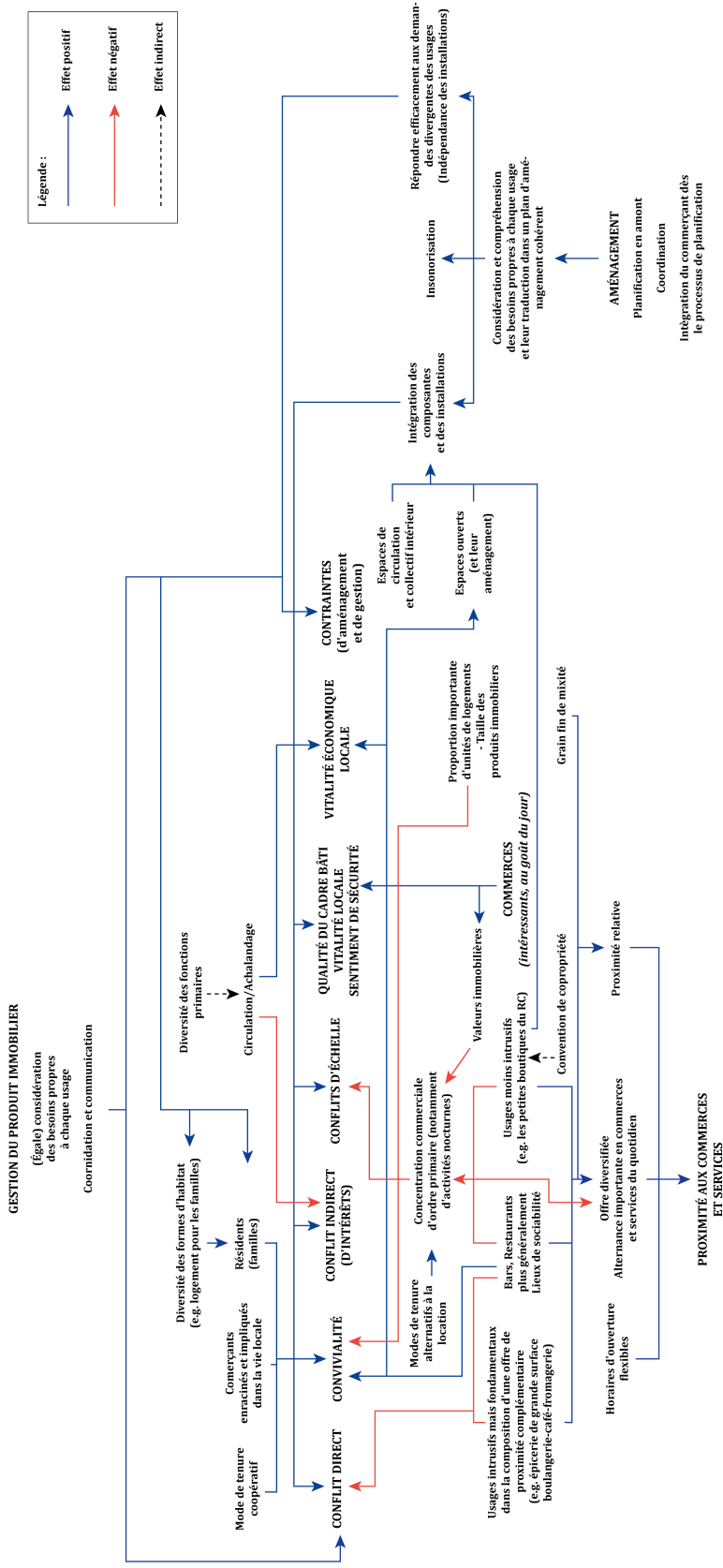
- INRS. (2008). L'activité de nettoyage à sec. Repéré à : [www.inrs.fr/dms/inrs/CataloguePapier/ED/TI-ED-6025/ed6025.pdf](http://www.inrs.fr/dms/inrs/CataloguePapier/ED/TI-ED-6025/ed6025.pdf)
- Jacobs, A. et Appleyard, D. (1987). Toward an urban design manifesto, *Journal of the American Planning Association*, 53(1), 112-120. DOI : 10.1080/01944368708976642
- Laudati, P., Boulekbache, H., Khainnar S., Becue, V. et Rousseau G. (2009). Identité urbaine et sûreté : la (ré)appropriation des lieux par la mixité d'usages. Repéré à : <http://urbamet.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Urbamet/0299/Urbamet-0299927/pcaouv00113123.pdf>
- Louw, E. et Bruinsma, F. (2006). From mixed to multiple land use, *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(1), 1-13. DOI : 10.1007/s10901-005-9029-y
- Mayer, R. et Saint-Jacques, M-C. (2000). L'entrevue de recherche. Dans R. Mayer, F. Ouellet, M-C. Saint-Jacques, D. Turcotte (dir.), *Méthodes de recherche en intervention sociale*, (p. 115-133). Boucherville, Québec : Gaëtan Morin.
- McIntyre, J.L. (1985). *Mixed-use development along suburban Vancouver streets* (Master of arts, University of British Columbia). DOI : 10.14288/1.0096461
- Newman, P. et Kenworthy, J. (1999). *Sustainability and cities: overcoming automobile dependence*. Washington, D.C. : Island Press.
- Ouellet, M. (2006). Le smart growth et le nouvel urbanisme : synthèse de la littérature récente et regard sur la situation canadienne, *Cahiers de géographie du Québec*, 50(140), 175-193. DOI : 10.7202/014083ar
- Pattaroni L., Kaufmann V. et Rabinovich A. (2009). L'habitat en questions, *EspacesTemps.net*, 1-21. Repéré à : <http://espacestems.net/document7934.html>
- Penn, A., Perdikogianni I. et Motram, C. (2009). The generation of diversity. Dans R. Cooper, G. Evans et C. Boyko (dir.), *Designing sustainable cities*, (p. 218-237). Oxford, U.K. : Wiley-Blackwell.
- Rowley, A. (1996). Mixed-use development: ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking? *Planning Practice and Research*, 11(1), 85-98. DOI : 10.1080/02697459650036477
- Van de Walle I., Bouazza H., Dujin A. et Robin A. (2007). *Etat, collectivités territoriales et entreprises face à la mixité fonctionnelle : l'exemple de l'agglomération nantaise*. Repéré à : <http://urbamet.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/Urbamet/0272/Urbamet-0272250/pca910.pdf>
- Vivre en Ville. (2004). *Vers des collectivités viables, Guide 1, 2 et 3 de la Théorie vers l'action*. Québec : Vivre en ville.



- Plan Urbanisme Construction et Architecture (2012). *Mixité fonctionnelle : quelle place pour l'économie dans la ville du 21<sup>e</sup> siècle ?* (Premier plan n°25). Repéré à : [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/PPlan25\\_mixite.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/PPlan25_mixite.pdf)
- Urban Centres Network. (s.d.). Dans *Metro Vancouver*. Repéré le 17 février 2014 à : <http://www.metrovancouver.org/services/regional-planning/livable-urban-centres/Pages/default.aspx>
- Ville de Montréal. (2008). Montréal 2025 : nouvelles – Ateliers Rosemont. Repéré le 14 mars 2014 à : [http://www.montreal2025.com/nouvelle\\_projet.php?lang=fr&id=53&proj\\_id=71](http://www.montreal2025.com/nouvelle_projet.php?lang=fr&id=53&proj_id=71)
- Ville de Montréal. (2012). Site des anciens ateliers municipaux Rosemont – Projet d'aménagement urbain. Repéré le 14 mars 2014 à : <http://www1.ville.montreal.qc.ca/banque311/content/site-des-anciens-ateliers-municipaux-rosemont-%E2%80%93-projet-dam%C3%A9nagement-urbain>
- Ville de Montréal. (2013). Montréal soutient la création de 200 logements sociaux et communautaires au métro Rosemont. Repéré le 6 août 2014 à : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9337,112641576&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&id=21648&ret=/pls/portal/url/page/habitation\\_fr/rep\\_utilitaires/rep\\_communes/coll\\_communes](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,112641576&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=21648&ret=/pls/portal/url/page/habitation_fr/rep_utilitaires/rep_communes/coll_communes)
- Yin, R.K. (2000). *Case study research: design and methods*. (2<sup>e</sup> éd.). Londres, U.K.: Sage Publications.
- Mixité. (s.d.) Dans *Centre Nationale de Ressources Textuelles et Lexicales*. Repéré le 19 août 2016 à : <http://www.cnrtl.fr/lexicographie/mixite%C3%A9>
- Mixité des activités. (s.d.). Dans *collectivitesviables.org*. Repéré le 19 août 2016 à : <http://collectivitesviables.org/articles/mixite-des-activites/>
- Mixité fonctionnelle (s.d.). Dans *Centre de Collaboration Nationale sur les Politiques Publiques et la Santé*. Repéré le 19 août 2016 à : <http://www.ccnpps.ca/fr/popup.aspx?sortcode=1.10.14.16>

Annexe 1 :

Schéma synthèse - Facteurs et effets de la mixité d'usages



## **Annexe 2 :**

### **Les guides d'entrevues**

#### **Mixité d'usages :**

#### **De l'intention postmoderne aux enjeux contemporains dans les projets immobiliers Québécois**

##### **Guide d'entrevue à l'intention des résidents**

---

##### **Section 1 : profil du participant**

- Nom, âge, composition du ménage
- Statut socio-professionnel
- Locataire ou propriétaire
- De quels véhicules ou modes de déplacement disposez-vous pour vous déplacer?
- Depuis quand habitez-vous dans l'immeuble ?
- Où habitez-vous avant cela ? Comment décririez-vous votre lieu de résidence précédent ?
- Pour quelles raisons avez-vous choisi l'immeuble comme lieu de résidence?

##### **Section 2 : avantages et inconvénients de la mixité d'usages**

- Pouvez-vous me décrire l'immeuble/l'ensemble ?
- Est-ce que le caractère mixte de l'immeuble a été considéré dans le choix de votre lieu de résidence ? Dans quelle mesure ?
- Connaissiez-vous la nature des activités commerciales de l'immeuble au moment de votre emménagement ?
- Fréquentez-vous ces commerces? Si oui, à quelle fréquence ?
- Quelle relation entretenez-vous avec eux ? Connaissez-vous personnellement les commerçants ?
- Quelle est votre connaissance des activités ? de leur fonctionnement ?

- Comment s'organise la gestion de cohabitation ?
- Est-il aisé pour des visiteurs de l'immeuble de stationner leur véhicule ?
- Pouvez-vous me décrire le quartier d'insertion ?
- Pouvez-vous situer (et décrire) sur la carte les destinations que vous fréquentez quotidiennement/régulièrement et les destinations plus occasionnelles ?  
(Si en dehors de la carte, précisez où dans la ville).
- Estimez-vous la mixité d'usages...
  - Importante / pas importante ? Pourquoi ?
  - Utile / inutile ? Pourquoi ?
  - Agréable / désagréable ? Pourquoi ?
  - Sécuritaire / dangereuse ? Pourquoi ?
  - Harmonieuse / conflictuelle ? Pourquoi ?

### **Section 3 : pistes d'action**

- Qu'est-ce qui pourrait être fait, selon vous, pour augmenter les avantages, et/ou pour réduire les inconvénients de la mixité d'usages dans l'immeuble/dans le quartier ?
- Où vous voyez-vous vivre dans 5 ou 10 ans ? Quelle forme de mixité trouve-t-on dans cet éventuel lieu de résidence ?

## **Guide d'entretien à l'intention des commerçants**

---

### **Section 1 : information générale sur le commerce et le participant**

- Nom, âge, fonction
- Quel est votre statut d'occupation dans l'immeuble ? Si locataire, préciser qui est le propriétaire : un promoteur ou un particulier.
- Depuis quand occupez-vous ce local ? Etes-vous le premier commerce-occupant dans ce local ou existait-il une autre activité auparavant ?
- Depuis quand travaillez-vous dans ce commerce ?
- Où travailliez-vous avant cela ?
- Etes-vous résident(e) du quartier ?

- Comment vous rendez-vous sur votre lieu de travail ? (I.e. automobile, modes de transport collectif, modes de transport actifs)
- Quelles ont été les raisons qui ont conduit au choix de cet immeuble comme lieu d'installation de l'activité?

## **Section 2 : avantages et inconvénients de la mixité d'usages**

- Pouvez-vous me décrire le quartier dans lequel s'insère votre activité ?
- Pouvez-vous me décrire l'immeuble/le développement dans lequel s'insère votre activité ?
- Comment s'organise la gestion de l'immeuble et de ses diverses activités ?
- Pouvez-vous m'expliquer la nature et le fonctionnement de votre activité ? Le local se prête-t-il au bon fonctionnement de l'activité ?
- Est-ce que le caractère mixte de l'immeuble a été considéré dans le choix de ce lieu pour l'installation de votre activité ? Dans quelle mesure ? Pourquoi ?
- Comment connaissez-vous les résidents de l'immeuble ? Et quelle relation entretenez-vous avec eux?
- Comment connaissez-vous les autres commerçants (de l'immeuble et du quartier) ? Et quelle relation entretenez-vous avec eux ?
- Si vous fréquentez les commerces et services du quartier en tant que client, pouvez-vous situer (et décrire) sur la carte les destinations que vous fréquentez quotidiennement/régulièrement et les destinations plus occasionnelles ?
- Depuis l'installation du commerce, vous êtes-vous retrouvés dans des situations de discussion, de négociation ou de gestion collective avec les résidents et autres commerçants de l'immeuble ?
- Le cas échéant, comment réglez-vous les problèmes du quotidien avec les résidents et autres commerçants? Quel est le climat des échanges ?
- Pensez-vous que la mixité d'usages affecte vos résultats, l'affluence de clientèle, la gestion quotidienne de votre activité et la qualité du lieu de travail pour vous-même et vos employés ?
- Rencontrez-vous des difficultés pour maintenir votre activité à cet emplacement ?

- Estimez-vous la mixité d'usages...
  - > Importante / pas importante ? Pourquoi ?
  - > Utile / inutile ? Pourquoi ?
  - > Agréable / désagréable ? Pourquoi ?
  - > Sécuritaire / dangereuse ? Pourquoi ?
  - > Harmonieuse / conflictuelle ? Pourquoi ?

### **Section 3 : pistes d'action**

- Qu'est-ce qui pourrait être fait, selon vous, pour augmenter les avantages, et/ou réduire les inconvénients de la mixité d'usages au sein de l'immeuble/du quartier ?
- Si c'était à refaire, quel emplacement choisiriez-vous pour ouvrir un commerce ? Quelle forme de mixité trouve-t-on dans cet éventuel lieu de résidence ?

## Annexe 3 :

### Le certificat d'éthique

 <b>Université de Montréal</b>		<b>N° de certificat</b> CPER-14-018-D	
<b>Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche</b>			
<b>CERTIFICAT D'APPROBATION ÉTHIQUE</b>			
<i>Le Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche (CPER), selon les procédures en vigueur, en vertu des documents qui lui ont été fournis, a examiné le projet de recherche suivant et conclu qu'il respecte les règles d'éthique énoncées dans la Politique sur la recherche avec des êtres humains de l'Université de Montréal.</i>			
<b>Projet</b>			
<b>Titre du projet</b>	<b>Mixité d'usages : de l'intention postmoderne aux enjeux contemporains dans les projets immobiliers Québécois</b>		
<b>Chercheur requérant</b>	<b>Juan Torrès</b> Professeur adjoint, Institut d'urbanisme - Faculté de l'aménagement Université de Montréal		
<b>Financement</b>			
<b>Organisme</b>	Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier		
<b>Programme</b>	Financement de projet de recherche		
<b>Titre de l'octroi si différent</b>	--		
<b>Numéro d'octroi</b>	--		
<b>Chercheur principal</b>	--		
<b>No de compte</b>	--		
<b>Approbation reconnue</b>			
<b>Approbation émise par</b>	non		
<b>Certificat</b>	s.o.		
<b>MODALITÉS D'APPLICATION</b>			
Tout changement anticipé au protocole de recherche doit être communiqué au CPER qui en évaluera l'impact au chapitre de l'éthique.			
Toute interruption prématurée du projet ou tout incident grave doit être immédiatement signalé au CPER.			
Selon les règles universitaires en vigueur, un suivi annuel est minimalement exigé pour maintenir la validité de la présente approbation éthique, et ce, jusqu'à la fin du projet. Le questionnaire de suivi est disponible sur la page web du CPER.			
		<b>4 mars 2014</b> Date de délivrance	<b>1 avril 2015</b> Date de fin de validité
Pierre Lapointe, Président Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche Université de Montréal			
<b>adresse postale</b> 3744 Jean-Brillant, B-430-8 C.P. 6128, succ. Centre-ville Montréal QC H3C 3J7 www.cper.umontreal.ca		Téléphone : 514-343-6111 poste 1896 cper@umontreal.ca	

## **Annexe 4 :**

### **Le message d'approche (dépliant et affiche)**



### **Habiter ou travailler dans un immeuble qui comporte des logements et des commerces : Quels avantages? Quels inconvénients?**

Votre immeuble est un exemple de projet immobilier récent favorisant la mixité d'usages. En urbanisme, cette mixité fait référence à l'intégration d'espaces dédiés à des activités différentes (résidences, commerces, services, etc.) au sein d'un quartier, d'un îlot, d'un bâtiment, etc. Une telle mixité comporte des avantages pour les personnes qui habitent ou qui travaillent dans ces espaces, mais aussi des inconvénients. Lesquels ?

Nous menons présentement une recherche dans le but de comprendre ces avantages et inconvénients à partir de votre point de vue comme résident ou comme travailleur dans un immeuble construit dans les dernières années et qui comporte une mixité d'usages.

**Seriez-vous intéressée ou intéressé à participer à une courte entrevue (30 minutes) pour nous partager votre vision des choses ?**

Si oui, nous vous invitons à contacter une des chercheuses responsables, aux coordonnées qui figurent à la fin de ce dépliant. L'entrevue aura lieu dans un espace public ou dans un café à proximité de votre immeuble, au moment de votre convenance. L'information que nous recueillerons ne sera pas nominative et votre témoignage restera confidentiel. Nous menons nos entrevues selon les normes d'éthique de la recherche de l'Université de Montréal.

Au plaisir de vous rencontrer !

Elise Deborne, candidate à la Maîtrise en urbanisme  
@umontreal.ca

Louison Cuvelier, candidate à la Maîtrise en urbanisme  
@umontreal.ca



## **Annexe 5 :**

### **Le formulaire de consentement pour la participation à la recherche**

**Titre de la recherche :** Mixité d'usages : de l'intention postmoderne aux enjeux contemporains dans les projets immobiliers Québécois

**Chercheur :** Juan Torres, professeur adjoint, Institut d'urbanisme, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal

**Auxiliaires de recherche :** Elise Deborne et Louison Cuvelier, étudiantes à la Maîtrise en urbanisme, Institut d'urbanisme, Université de Montréal

Cette recherche est financée par l'Observatoire Ivanhoé Cambridge du développement urbain et immobilier [observatoire-ivanhoe-cambridge.umontreal.ca]

#### **A) RENSEIGNEMENTS AUX PARTICIPANTS**

##### **1. Objectifs de la recherche**

La mixité d'usages en urbanisme fait référence à l'intégration d'espaces dédiés à des activités différentes (résidence, commerce, services, etc.) au sein d'un quartier, d'un îlot, d'un bâtiment, etc. Une telle mixité comporte des avantages pour les personnes qui habitent ou qui travaillent dans ces espaces, mais aussi des inconvénients. Lesquels ? L'objectif de cette recherche est de comprendre ces avantages et inconvénients à partir de votre point de vue comme résident ou comme travailleur dans un immeuble construit dans les dernières années et qui comporte une mixité d'usages.

##### **2. Participation à la recherche**

Votre participation à cette recherche consiste en une entrevue que le chercheur ou l'une de ses auxiliaires mènera. Outre l'information générale (votre âge, les personnes qui occupent votre logement ou qui travaillent dans votre commerce, l'année de votre arrivée dans l'immeuble, etc.), nous vous demanderons de nous parler de la manière dont vous vivez quotidiennement la mixité d'usages dans l'immeuble : quels avantages ou inconvénients ressentez-vous ? Que pourrait-on faire pour avoir plus d'avantages et moins d'inconvénients ? D'une durée estimée à 30 minutes, l'entrevue sera enregistrée (audio) et transcrite pour des fins d'analyse. Elle aurait lieu dans un espace public ou dans un café à proximité de votre immeuble, au moment de votre convenance.

##### **3. Confidentialité**

Les renseignements que vous nous donnerez demeureront anonymes et confidentiels. Les discussions et commentaires enregistrés seront transcrits et les enregistrements effacés. Chaque participant à la recherche se verra attribuer un numéro et seul le chercheur principal et ses auxiliaires auront la liste des participants et des numéros qui leur auront été attribués. Les renseignements seront conservés dans un classeur sous clé situé dans un bureau fermé. Aucune information permettant de vous identifier d'une façon ou d'une autre ne sera publiée. Ces renseignements personnels seront détruits 7 ans après la fin

du projet. Seules les données ne permettant pas de vous identifier seront conservées après cette date, le temps nécessaire à leur utilisation.

#### **4. Avantages et inconvénients**

En participant à cette recherche vous contribuerez à améliorer les connaissances au sujet de l'aménagement urbain. Vos témoignages nous permettront de mieux saisir les avantages et les inconvénients de projets immobiliers mixtes, dans un contexte où ceux-ci se multiplient alors que la mixité d'usages est préconisée comme une stratégie pour construire des villes plus durables. Le seul inconvénient prévu concerne le temps à consacrer à l'entrevue. Cet inconvénient sera toutefois minimisé en la programmant au moment de votre convenance.

#### **5. Droit de retrait**

Votre participation est entièrement volontaire. Vous êtes libre de retirer votre consentement et de vous retirer du projet en tout temps sur simple avis verbal, sans préjudice et sans devoir justifier votre décision. Le cas échéant, vous pouvez communiquer avec le chercheur, au numéro de téléphone indiqué ci-dessous. Si vous vous retirez de la recherche, les renseignements recueillis auprès de vous seront détruits, y compris les enregistrements audio.

#### **6. Compensation**

Aucune compensation n'est offerte aux participants.

#### **7. Diffusion des résultats**

Si vous souhaitez recevoir un résumé des résultats de l'étude et tout autre publication réalisée sur la base de cette recherche, vous pouvez nous indiquer ci-après l'adresse courriel ou civique à laquelle vous souhaitez les recevoir. Cette adresse restera confidentielle et ne servira qu'aux fins de transmission des résultats. En tout temps, vous pouvez aussi communiquer avec le chercheur, dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous, et demander une copie de ces documents.

### **B) CONSENTEMENT**

*Je déclare avoir pris connaissance des informations ci-dessus, avoir obtenu les réponses à mes questions sur ma participation à la recherche et comprendre le but, la nature, les avantages, les risques et les inconvénients de cette recherche.*

*Après réflexion et un délai raisonnable, je consens librement à participer à cette recherche. Je sais que je peux me retirer en tout temps sans aucun préjudice, sur simple avis verbal et sans devoir justifier ma décision.*

Signature : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

*Je souhaite recevoir un résumé des résultats de l'étude et une copie des publications qui seront réalisées sur la base de la recherche à l'adresse suivante :*

---

Je déclare avoir expliqué le but, la nature, les avantages, les risques et les inconvénients de l'étude et avoir répondu au meilleur de ma connaissance aux questions posées.

Signature du  
chercheur ou de  
l'auxiliaire : \_\_\_\_\_ Date : \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Pour toute question relative à la recherche ou pour vous retirer du projet, vous pouvez communiquer avec Juan Torres (professeur adjoint et chercheur principal du projet), au numéro de téléphone :  
ou à l'adresse courriel : [@umontreal.ca](mailto:@umontreal.ca)

Toute plainte relative à votre participation à cette recherche peut être adressée à l'ombudsman de l'Université de Montréal, au numéro de téléphone (514) 343-2100 ou à l'adresse courriel suivante : [ombudsman@umontreal.ca](mailto:ombudsman@umontreal.ca) (**l'ombudsman accepte les appels à frais virés**).

Pour toute information d'ordre éthique concernant les conditions dans lesquelles se déroule votre participation à ce projet, vous pouvez contacter le coordonnateur Comité plurifacultaire d'éthique de la recherche (CPER) par courriel : [cper@umontreal.ca](mailto:cper@umontreal.ca) ou par téléphone au (514) 343-6111 poste 1896.

Pour plus d'information sur vos droits comme participants, vous pouvez consulter le portail des participants de l'Université de Montréal à l'adresse suivante :

<http://recherche.umontreal.ca/participants>.